

AR51

annual report 1969
rapport annuel 1969

ghe ✓

CAMPEAU

campeau corporation limited

contents

table des matières

Directors and Officers	2	Administrateurs et Dirigeants
Financial Highlights	3	Points saillants Financiers
Report to Shareholders	4	Rapport aux actionnaires
Land Development	7	Aménagement des terrains
Housing	10	Logement
Heavy Construction	13	Construction lourde
Property Management	16	Gestion des propriétés
Building Supplies and Commercial Sales.....	19	Fournitures de construction et ventes commerciales
Engineering	22	Génie
Architecture	23	Architecture
Financial Statements	25	États financiers

directors and officers administrateurs et dirigeants

ROBERT CAMPEAU*

President
Président

J. M. P. KELLY, Q.C., P. Eng.*

Executive Vice-President and Director
Vice-président exécutif et Administrateur

JEAN CHARLES PARADIS*

Senior Vice-President, Secretary and Director
Vice-président sénior, secrétaire et Administrateur

ALBAN CADIEUX

Senior Vice-President and Director
Vice-président sénior et Administrateur

MAXWELL GLEN BALLANTYNE

Vice-President, Heavy Construction and Director
Vice-président, construction lourde et Administrateur

MARCEL LANDE

Vice-President, Housing and Director
Vice-président, habitations et Administrateur

CLEMENT CADIEUX*

Vice-President, Finance, Treasurer and Director
Vice-président, finances, trésorier et Administrateur

RAYMOND-MARIE LAROCQUE

Vice-President, Commercial Sales and Director
Vice-président, ventes commerciales et Administrateur

The Honourable LOUIS de G. GIGUÈRE*

Vice-President and Director, Vice-président et Administrateur
Member of the Senate of Canada, Membre du Sénat du Canada

JOHN MacARTHUR STEWART

Director, Administrateur
Executive Vice-President, Vice-président exécutif, A. E. Ames & Co. Limited

STEPHEN B. ROMAN

Director, Administrateur
Chairman of the Board, Président du Conseil, Denison Mines Limited

V. R. E. PERRY

Director, Administrateur
Solicitor, Avocat

PAUL DESMARAIS**

Director, Administrateur
Chairman, Président du Conseil, Power Corporation of Canada, Limited

PETER N. THOMSON*

Director, Administrateur
Deputy Chairman, Président adjoint du Conseil, Power Corporation of Canada, Limited

W. I. M. TURNER, JR.*

Director, Administrateur
President, Président, Power Corporation of Canada, Limited

JEAN PARISIEN**

Director, Administrateur
Executive Vice-President, Vice-président administratif, Power Corporation of Canada, Limited

ARTHUR F. MAYNE*

Director, Administrateur
President, A. F. Mayne & Associates Limited

JOSEPH E. O'BRIEN

Vice-President, Vice-président

* Member of Executive Committee
Membres du comité exécutif

* Appointed January, 1970
Nommés en janvier 1970

Auditors, Vérificateurs

Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Fiscal Agent, Agent fiscal

A. E. Ames & Co. Limited

Transfer Agent, Agent de transfert

The Royal Trust Co.

Registrar, Régistaire

Guaranty Trust Co. of Canada

Listed on, Inscription

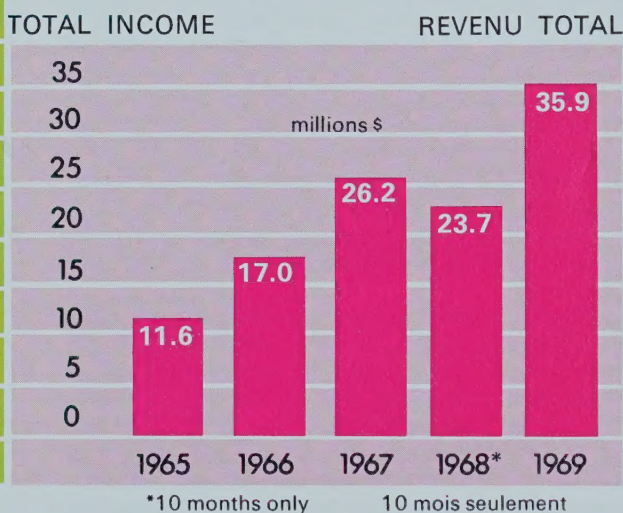
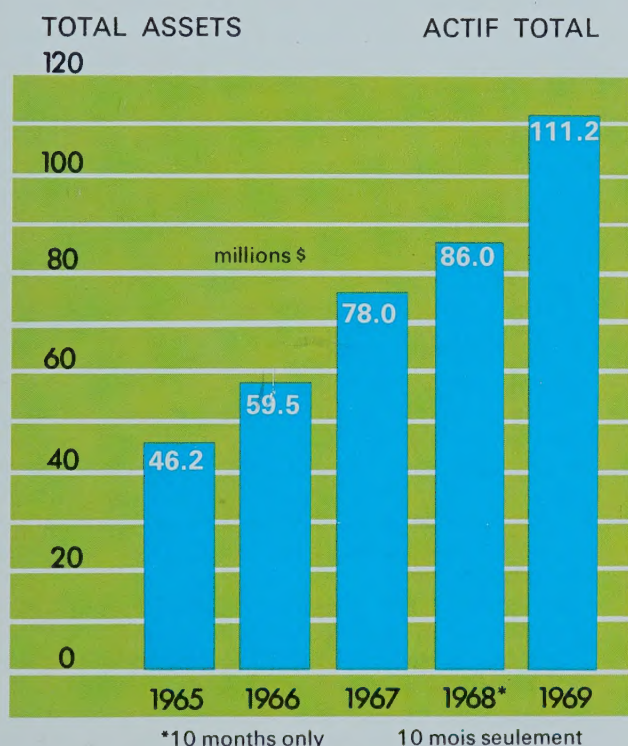
Toronto Stock Exchange
Montreal Stock Exchange

Head Office, Siège social

2932 Baseline Road,
Ottawa, Canada

financial highlights

points saillants financiers



(October 31, 1969, with comparative figures for 1968)

Total assets **\$111,199,174**
Total income **35,963,262**

Earnings before depreciation, depletion and income taxes

Net earnings **1,986,574**

Earnings per share **.33**

Cash flow per share (earnings before depreciation, depletion and deferred income taxes)

Average number of shares outstanding **6,017,120**

1969

1968
(ten months)
(dix mois)

\$86,045,919
23,718,623

2,611,769

1,046,242

.20

.51

5,151,221

(au 31 Octobre 1969, avec chiffres comparatifs de 1968)

Actif total

Revenu total

Bénéfices avant amortissement, épuisement et impôts sur le revenu

Bénéfices nets

Bénéfices par action

Circulation de fonds par action (bénéfices avant amortissement, épuisement et les impôts sur le revenu reportés)

Nombre moyen des actions en circulation

report to the shareholders

rapport aux actionnaires

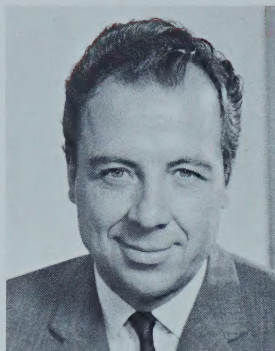
I am pleased to report that 1969 was the best year in the history of our Corporation in terms of volume and earnings despite the business climate which presented a stiff challenge, particularly to real estate development companies. The unprecedented shortage of funds for investment and high interest rates tested the financial resources and business acumen of all levels of management in our industry. Yet, in addition to achieving record earnings, we were able to take several steps to expand the base from which we will grow in substance and stature. The diligence and application of our senior management and all our personnel are gratefully acknowledged.

Our earnings before depreciation and taxes exceeded \$5 million, or 83¢ per share based on the average number of shares outstanding during 1969. Net earnings were nearly \$2 million or 33¢ per share, compared to \$1,046,000 or 20¢ in 1968 (10 months only). All of the Corporation's operating divisions contributed to this most gratifying result, with rental income increasing from \$6.5 million to \$9.1 million, sales of houses and land from \$10 million to \$14.8 million and sales of building supplies and lumber from \$6.9 million to \$11.6 million.

During the year, considerable progress was made on the construction of the tallest commercial building in Ottawa, Tower "C" at Place de Ville in the heart of the Capital, and the steel structure was completed early in 1970. It will be ready for occupancy in the early fall and construction will proceed into 1971 on the fifth and final tower in this large complex, a hotel featuring a roof-top revolving dining room. All buildings at Place de Ville in both the existing Phase I and the new Phase II will interconnect underground with a pedestrian mall and shopping boutiques, and four levels of parking.

We registered and serviced 600 new lots during 1969 as well as multiple lands which will accommodate 1,000 units. Housing construction had an excellent year and our Sales Department completed a substantially increased number of house sales compared to 1968. The first apartment tower at Playfair Park in Ottawa was also completed, along with the adjoining community and recreation complex. All approvals have been obtained for our Pinecrest Shopping Plaza in Ottawa's west end, and we are now ready to start construction subject only to finalizing the financing arrangements. Zoning has been settled for our Harbour Square project in Toronto and the architectural drawings for Phase I are completed. We have called for tenders for the first building and are taking steps to arrange proper long term financing.

The sale of building supplies and materials showed a gain of some 40% over 1968 with our patented roof truss system performing outstandingly with a 47% increase. Despite depressed lumber prices in 1969 our new subsidiary, Gagnon & Frères de Roberval Limitée produced a satisfactory volume of lumber and sales are improving with new overseas and United States markets being developed. Our joint venture in France, Société Dumez-Campeau, is in the process of building 114 houses with an additional 130 scheduled to start soon. We are confident that this endeavour will be the forerunner of many thousands of new Campeau style homes to be built on the European Continent and the



J'ai le plaisir de vous faire part qu'en 1969, nous avons eu la meilleure année de notre histoire en termes de volume et de bénéfices malgré le défi posé par le climat des affaires, surtout pour les entreprises d'aménagement immobilier. Le manque sans précédent de fonds pour investissement et les intérêts élevés ont mis à l'épreuve les ressources financières et l'habileté des dirigeants de notre industrie. Cependant, en plus d'avoir atteint des bénéfices records, nous avons réussi à faire certaines démarches pour étendre la base pour notre croissance. Je suis reconnaissant envers nos

dirigeants et tout notre personnel pour leur diligence et leur application.

Nos bénéfices avant amortissement et impôts ont dépassé \$5 millions, soit 83¢ par action basé sur le nombre moyen des actions en circulation en 1969. Nos bénéfices nets furent de près de \$2 millions, soit 33¢ par action, comparé à \$1,046,000 ou 20¢ en 1968 (10 mois seulement). Toutes les divisions d'exploitation de la Corporation ont participé à ce résultat des plus satisfaisants, avec une augmentation dans le revenu des locations de \$6.5 millions à \$9.1 millions, dans la vente de maisons et des terrains de \$10 millions à \$14.8 millions et dans la vente des matériaux de construction et du bois de \$6.9 millions à \$11.6 millions.

Au cours de l'année un progrès considérable a été accompli dans la construction de l'édifice commercial le plus élevé à Ottawa, la tour "C" à Place de Ville dans le cœur de la capitale, qui a atteint son sommet au commencement de 1970. Il sera complété à l'automne et la construction de la cinquième et dernière tour de ce vaste ensemble, un hôtel avec restaurant tournant sur le toit, se continuera en 1971. Tous les immeubles à Place de Ville, de la nouvelle phase aussi bien que de la phase existante, communiqueront sous terre par voie d'un mail pour piétons avec boutiques et quatre niveaux de stationnement.

Nous avons enregistré et aménagé 600 lots au cours de 1969, ainsi que des terrains pour logements multiples qui comprendront 1,000 unités. La construction de logements a connu une année excellente et notre Département de Ventes a complété la vente d'un nombre de maisons excédant de beaucoup le nombre en 1968. La première tour résidentielle et l'ensemble communautaire et récréatif à Playfair Park à Ottawa ont été complétés. Nous avons obtenu toutes les approbations requises à la Plaza commerciale Pinecrest à Ottawa et sommes prêts à entreprendre la construction aussitôt que le financement aura été réglé. A notre projet Harbour Square à Toronto, le zonage est maintenant réglé et les dessins architecturaux pour la première phase sont complétés. Nous avons appelé des soumissions pour le premier bâtiment et nous prenons les démarches pour obtenir un financement adéquat à long terme.

La vente de fournitures et de matériaux de construction a fait un gain de quelque 40% par rapport à 1968 et notre système de plaques brevetées pour fermes de toit a battu la marche avec 47%. Malgré les prix d'primés du bois en 1969, notre nouvelle filiale, Gagnon et Frères de Roberval Limitée, a produit un assez bon volume de bois et les ventes s'améliorent dans les nouveaux marchés que nous exploitons outremer et aux Etats-Unis. Notre exploitation conjointe en

United Kingdom during the next several years.

Although our transaction with Power Corporation of Canada, Limited was closed early in our 1970 fiscal year, I feel this report would not be complete without some reference to it. In transferring a 54% interest in Campeau Corporation to Power Corporation we acquired control of Canadian Interurban Properties Limited, Blue Bonnets Raceway Inc., Show Mart Inc., Trans-Canada Realities Co. Ltd. Canadian Interurban provides us with a very substantial new real estate arm with 42 shopping centres or commercial buildings across Canada and majority control of nine others. Also acquired was ownership of Kanata, a 3,000 acre residential development in the western outskirts of Ottawa. Equally important, our association with Power Corporation will ensure and facilitate our long range expansion plans.

In June 1969 Mr. V. R. E. Perry, a member of the Toronto law firm of Thomson, Rogers, became the twelfth member of our Board of Directors. Early this year the Board was increased to seventeen with the addition of five prominent men, well known to the financial and business community, Messrs. Paul Desmarais, P. N. Thomson, W. I. M. Turner, Jr., Jean Parisien, respectively Chairman, Deputy Chairman, President and Executive Vice-President of Power Corporation, and Mr. A. F. Mayne, formerly Executive Vice-President of the Royal Bank of Canada. Their experience and wisdom will enable them to make a substantial contribution to the future success of the Corporation.

A couple of months ago, along with the Presidents of many other major firms, I pledged support to the Federal Government's efforts to combat inflation. We will continue this co-operation but will expect labour to make its contribution by restricting its demands to realistic levels. During 1970 and the decade ahead of us, we will continue to pursue our policy of growth, while remaining as flexible as possible in our development program, with the interests of our 3,500 shareholders uppermost in all policy decisions.

On behalf of the Board of Directors



President

Ottawa,
March 31, 1970.

France, la Société Dumez-Campeau S.A., construit présentement 114 maisons près de Paris et est sur le point d'entreprendre un deuxième groupe de 130 maisons. Nous sommes confiants que cette entreprise sera le précurseur de plusieurs milliers de maisons genre Campeau qui seront construites en Europe et au Royaume-Uni au cours des années à venir.

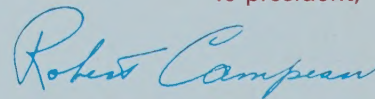
Même si notre transaction avec la société Power Corporation of Canada, Limited n'a été réglée qu'au commencement de 1970, je crois que ce rapport serait incomplet si elle n'était pas mentionnée. Ayant transféré à la Power Corporation un intérêt de 54% dans Campeau Corporation, nous contrôlons nous-mêmes maintenant les sociétés Canadian Interurban Properties Limited, Blue Bonnets Raceway Inc., Show Mart Inc. et Trans-Canada Realities Co. Ltd. La Canadian Interurban nous donne une nouvelle force immobilière très substantielle avec 42 centres d'achats ou édifices commerciaux un peu partout au Canada et le contrôle majoritaire de neuf autres. Nous avons aussi acquis le projet Kanata, un vaste aménagement résidentiel de 3,000 acres aux limites occidentales d'Ottawa. D'importance égale, notre association avec la Power Corporation assurera et facilitera nos projets d'expansion à long terme.

En juin 1969, M. V. R. E. Perry de l'étude légale Thomson, Rogers à Toronto, devint le douzième membre du Conseil d'Administration. Au commencement de cette année le conseil fut augmenté à dix-sept avec l'addition de cinq membres proéminents de la communauté financière; MM. Paul Desmarais, P. N. Thomson, W. I. M. Turner, Jr., Jean Parisien, respectivement président du Conseil, président adjoint du Conseil, président et vice-président administratif de Power Corporation et M. A. F. Mayne, anciennement vice-président exécutif de la Banque Royale du Canada. Leur expérience et leurs connaissances permettront à ces nouveaux administrateurs de faire une contribution importante au succès futur de la Corporation.

Récemment, en compagnie des présidents de plusieurs autres grandes entreprises, je me suis engagé à supporter les efforts du gouvernement fédéral pour combattre l'inflation. Nous continuerons cette coopération mais nous croyons que la main-d'œuvre doit contribuer sa part en ne faisant pas de demandes déraisonnables. Au cours de 1970 et durant la décennie qui commence, nous continuerons à poursuivre notre politique de croissance tout en demeurant aussi flexibles que possible dans notre programme d'exploitation. Comme par le passé, toutes nos décisions tiendront compte surtout des intérêts de nos 3,500 actionnaires.

Ottawa,
le 31 mars 1970

Au nom du Conseil,
le président,



Aerial view of 21-acre head office complex and manufacturing plant in Ottawa.

Vue aérienne du siège social et de l'usine à Ottawa, un ensemble de 21 acres.



land development aménagement des terrains



LAND DEVELOPMENT

Land development represents a major phase of the Corporation's activities. It is a natural supplement to the house building operation, an excellent investment for cash flow and a substantial source of profit. Our vast land holdings, particularly in the Metropolitan Ottawa area, comprising some 3,000 acres, represent our most important asset in terms of potential future growth.

Our more than fifty parcels of undeveloped land have been independently appraised at more than \$40,000,000 in their present state. They will ultimately yield many thousands of single and semi-detached owner occupied homes, highrise apartments and garden homes for rental or condominium ownership, shopping centres and commercial buildings, schools, churches and parks. As these land holdings are developed over the next few years the potential increase in value is considerable.

The Corporation's experience and expertise in land development is a valuable, though intangible, asset. It includes contact with municipal officials, planning boards, the Regional Government, the Provincial Department of Municipal Affairs, the Ontario Municipal Board, the National Capital Commission, the Central Mortgage & Housing Corporation, school boards, hydro commissions and, in some cases, the Ontario Housing Corporation, as well as other outside authorities directly or indirectly involved in the registration of subdivision plans and the processing of zoning by-laws.

Through 1969 the Corporation continued to pursue its policy of registering new plans of subdivision where the availability of trunk services and market demand indicated that the land was ready for development. These newly registered lands were fully serviced by the Corporation with sewers, watermains and paved roads. Our policy of building on our own lands was continued, and in cases where income producing properties were built, the land becomes a permanent investment. However, it is sometimes in the Corporation's interest to sell serviced lands to other builders when they are surplus to our own requirements, and because of the irregular nature of these land sales, profits from this source fluctuate and cannot be predicted with any degree of accuracy. Profit on the sale of land as recorded in the financial statements is only a part of total land development profits, as substantial land profits are included in the operating results of the Housing Division and in the reduced cost of income properties held for investment.

In 1969 approximately 600 additional serviced lots, along with multiple housing sites which will ultimately contain some 1,000 units and a commercial block, were added to the Corporation's registered land inventory, located in Beacon Hill in the eastern part of Ottawa, South Keys Village in the south and Arlington Woods in the west end.

AMENAGEMENT DES TERRAINS

L'aménagement des terrains constitue une partie importante des activités de la Corporation. C'est un supplément naturel à la construction de maisons, un excellent placement pour circulation de fonds et une source substantielle de profits. Les vastes terrains que nous possédons, surtout dans la région métropolitaine d'Ottawa, soit quelque 3,000 acres, représentent notre actif principal en termes de croissance future potentielle.

Les plus de cinquante parcelles de terrains incultes que nous possédons ont été évalués à plus de \$40,000,000 dans leur état présent. Ils seront dotés de plusieurs milliers de maisons unifamiliales et jumelées pour vente, d'appartements gratte-ciel et de maisons en rangées pour location ou vente en condominium, de centres d'achats et édifices commerciaux, d'écoles, d'églises et de parcs. A mesure que ces terrains seront aménagés durant les prochaines années, l'augmentation potentielle de leur valeur sera considérable.

L'expérience et l'habileté de la Corporation dans ce domaine est un actif intangible mais précieux. Elle doit consulter les officiers municipaux, les commissions d'urbanisme, le gouvernement régional, le ministère provincial des Affaires Municipales, la Commission Municipale de l'Ontario, la Commission de la Capitale Nationale, la Société Centrale d'Hypothèques & de Logement, les commissions hydro-electriques et, dans certains cas, la Société d'Habitation de l'Ontario et autres autorités de l'extérieur directement ou indirectement impliquées dans l'enregistrement des plans de subdivisions et l'approbation des règlements de zonage.

Au cours de 1969 la Corporation a continué sa ligne de conduite d'enregistrer des nouveaux plans de subdivisions où les terrains étaient disposés à être aménagés par la disponibilité des services municipaux et les conditions du marché. Tous les services municipaux y ont été installés par la Corporation, y compris égouts, aqueduc et chemins pavés. Nous avons continué notre politique de construire sur nos propres terrains et, là où nous construisons des propriétés à revenu, le terrain devient un investissement permanent. Cependant, il est quelquefois dans notre intérêt de vendre des terrains aménagés à d'autres constructeurs et, à cause de la nature irrégulière de ces ventes, les profits peuvent varier et ne peuvent être prédits avec exactitude. Les profits venant de la vente de terrains tels que rapportés dans les états financiers ne sont qu'une partie du total des profits de l'aménagement des terrains car des profits substantiels de terrains sont inclus dans les ventes des maisons et dans le coût réduit des propriétés à revenu que nous retenons comme placements.

En 1969, la Corporation a ajouté à son inventaire de terrains enregistrés environ 600 lots aménagés ainsi que des lotissements qui comprendront quelque 1,000 logements multiples et un terrain commercial, situés à Beacon Hill aux limites orientales de la ville d'Ottawa, à South Keys Village dans Ottawa-sud et à Arlington Woods aux limites occidentales de la ville.



This view of Rothwell Village exemplifies the Corporation's practice of retaining the natural beauty of the environment.

Cette vue de Rothwell Village est un exemple de notre application à conserver la beauté naturelle d'un entourage.



Beacon Hill in Ottawa, one of the Corporation's largest residential communities.

Beacon Hill à Ottawa, l'une des plus vastes communautés résidentielles de la Corporation.



Single family housing and garden home accommodation at Riverside Park in Ottawa.

Des maisons unifamiliales et en rangées à Riverside Park, Ottawa.

housing logement



HOUSING CONSTRUCTION

Housing was the original cornerstone and remains a very important part of our operations. More than 11,000 dwelling units have been built during the Corporation's 20 year history. The Housing Division is concerned with production (including the prefabrication of components, the inspection of sub-contracted on-site work, labour negotiations and the co-ordination of the flow of building materials with labour) and marketing (which includes research into consumer preference and product innovation, as well as the actual sale of the houses).

During 1969 a total of 496 single or semi-detached houses for sale were built, in addition to 111 garden home units for rent. These units are located in the Ottawa area in five of the Corporation's main housing subdivisions. The 1969 program also included 105 houses built under the Province of Ontario's H.O.M.E. plan, which carry a maximum selling price of \$15,000 excluding land. In addition to carrying out the on-site construction with the help of sub-contractors, the Corporation manufactures in its own plant most of the components for its houses. This enables the Housing Division to ensure a supply of quality material fully co-ordinated with the construction schedule.

In order to keep its manufacturing operations and techniques up to date, the Corporation during the past year initiated an elaborate research program in housing prefabrication carried out by our own construction experts with the assistance of outside consultants. The Federal Department of Industry is providing some financial assistance under its Program for Advancement of Industrial Technology (P.A.I.T.). The Corporation has also carried out a training program for its house construction supervisory personnel with financial assistance and guidance from the Ontario Department of Labour and the Canada Manpower Centre. It is planned to implement some of the new methods and systems developed by this research in our 1970 housing program, with full implementation by 1971. Progress to date indicates that substantial savings will be achieved by the introduction of new materials and by transferring much on-site labour to the manufacturing plant.

MARKETING & SALES

The Corporation has always operated its own House Sales Department, thus retaining contact with the consumer. Regular scheduled marketing and sales meetings enable design and production staff to keep in touch with the market place. In addition to this the Corporation's personnel travel the North American Continent periodically to follow market trends in other cities, and to discover new products and new methods. The contemporary home buyer is style-conscious, and demands a high standard of comfort and convenience in addition to quality-built, maintenance-free accommodation.

Thus, despite industry-wide high interest rates and difficulties in arranging house mortgages, the Corporation had an exceptionally good year in house sales volume. A total of 577 houses were sold and occupied, an increase of 42% over 1968. A survey conducted by the Corporation's own Marketing Department has revealed that this represented 26% of all sales of new houses in the Ottawa area.

Although winter conditions restrict the period of new housing starts to perhaps eight months of the year, the Corporation maintains a housing inventory throughout the year and its sales staff is constantly occupied in the selling process. Furnished model homes are maintained and staffed throughout the year at all of the Corporation's many housing subdivisions. It is the Corporation's policy to introduce new house models each year in order to provide a wide selection of popular designs.

LOGEMENT CONSTRUCTION

Le logement fut la pierre angulaire originale et est encore une partie très importante de nos exploitations. Plus de 11,000 unités résidentielles ont été construites durant les 20 ans de la Corporation. La Division du Logement s'occupe de production (y compris la prefabrication des éléments, l'inspection des travaux de chantiers par les sous-entrepreneurs, les négociations avec la main d'œuvre et la coordination du flot des matériaux et de la main d'œuvre) et de commercialisation (comprenant les recherches dans les goûts des consommateurs et les nouveaux produits en plus de la vente des maisons).

Au cours de 1969 un total de 496 maisons unifamiliales ou jumelées, pour vendre, ont été construites en plus de 111 maisons en rangées, pour louer. Ces maisons sont situées dans cinq des grands lotissements de la Corporation dans la région d'Ottawa. Nous avons construit durant l'année, en vertu du plan H.O.M.E. de l'Ontario, 105 maisons avec prix maximum de \$15,000 excluant le terrain. En plus d'effectuer la construction en chantier avec l'aide des sous-traitants, la Corporation fabrique dans son usine presque tous les éléments utilisés. Ceci permet à la Division du Logement d'assurer une provision de matériaux de qualité, coordonnée avec la cédule de construction.

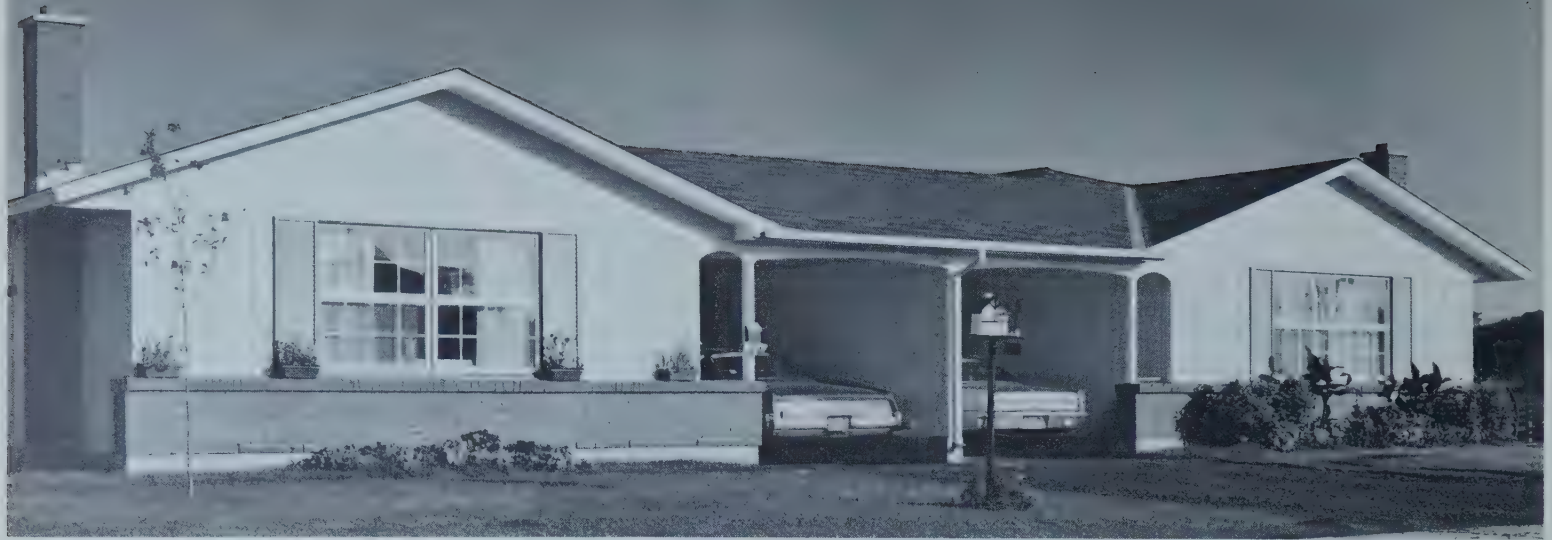
De façon à maintenir à date ses exploitations et ses techniques de fabrication, la Corporation a entrepris durant l'année un programme minutieux de recherches dans la prefabrication du logement, exécuté par nos experts en construction aidés de consultants de l'extérieur. Le Ministère fédéral de l'Industrie nous donne de l'aide financière en vertu de son programme pour l'avancement de la technologie industrielle. La Corporation a aussi tenu un programme d'entraînement pour ses contrôleurs de construction résidentielle, avec l'aide du Ministère du Travail de l'Ontario et du Centre de main d'œuvre du Canada. Nous proposons de mettre en vigueur cette année une partie des méthodes et des systèmes révélés par ces recherches et de les exécuter en entier dès 1971. Tout indique que nous toucherons des économies importantes avec des nouveaux matériaux et avec le transfert d'une grande partie de la main d'œuvre des chantiers à l'usine.

COMMERCIALISATION ET VENTE

La Corporation a toujours dirigé son propre département de ventes de maisons, retenant ainsi contact avec le consommateur. Des réunions à intervalles régulières sur la commercialisation et les ventes permettent aux responsables du dessin et de la production de se tenir au pas avec le marché. En plus, nos employés se déplacent périodiquement dans le continent Nord-Américain pour observer les indicateurs dans d'autres villes et pour découvrir de nouveaux produits et des nouvelles méthodes. L'acheteur contemporain connaît le style et demande du confort et de la commodité en plus d'une habitation de qualité sans problèmes d'entretien.

Nous avons eu un volume de ventes exceptionnel malgré les intérêts élevés et la pénurie générale des prêts hypothécaires, avec 577 maisons vendues et occupées, soit un gain de 42% sur l'année 1968. Un relevé par notre département de Commercialisation a indiqué que nous avons vendu 26% de toutes les nouvelles maisons vendues dans la région d'Ottawa.

Quoique la période des nouvelles mises en chantier soit restreinte par l'hiver à environ huit mois de l'année, nous gardons des maisons en inventaire durant l'année courante et notre personnel est constamment occupé à la vente. A tous nos lotissements nous avons des maisons modèles meublées et un personnel compétent. Afin d'offrir le plus grand choix possible, nous présentons des nouveaux modèles de maisons à chaque année.



The "Duette", a unique type of semi-detached housing introduced into Ottawa by the Corporation.

La "Duette", genre unique de maison jumelée que nous avons introduit à Ottawa.



This two-storey home was one of some 40 different exterior designs offered in Ottawa during 1969.

Cette maison à deux étages était un de quelque 40 différents modèles extérieurs offerts à Ottawa en 1969.



Rothwell Village, which will ultimately include more than 400 single family homes.

Rothwell Village qui comprendra plus de 400 maisons unifamiliales.

heavy construction construction lourde



HEAVY CONSTRUCTION

The most important heavy construction activity in 1969 took place at Place de Ville where the second phase of this major complex is rapidly taking shape. The tallest commercial building in Ottawa, Tower "C" now rises to 342 feet above the street (for Ottawa, this is tall!), and construction is proceeding on schedule. From the entire city block which comprises Phase II, over 2,000,000 cu. ft. of earth and 5,000,000 cu. ft. of limestone rock were removed. Into this excavation we poured 22,000 cu. yds. of concrete. Dominion Bridge Company used 7,000 tons of structural steel in the erection of the office tower, which will contain some 600,000 gross square feet of space. Sub-contracts were tendered and given to a total value of more than \$17,000,000. The office tower is scheduled to be completed in the early fall, and the hotel tower, which will begin to rise at an early date to a height of 320 feet, should be completed a year later. The hotel will feature a roof-top revolving dining room and lounge.

Construction was completed during 1969 on the first phase of Playfair Towers, a 206-unit apartment building, and on the adjoining community and recreation centre which includes an indoor swimming pool. The Heavy Construction Division also bid and successfully completed a bank building in Ottawa for the Bank of Nova Scotia. The Division demolished buildings and cleared the site for the Journal Building in downtown Ottawa, with actual construction about to start for substantial completion by the end of the year.

The Pinecrest Shopping Plaza in Ottawa's west end will be one of the most unique construction projects ever undertaken by the Corporation. Buildings on both sides of the Queensway will be linked by a prestressed, precast concrete structure deck with a superstructure containing various shops. To our knowledge this pedestrian overpass containing retail stores will be the first of its kind in Canada. Altogether the shopping centre will occupy 40 acres of a 100 acre site and will contain a total of 560,000 sq. ft. of retail commercial space. Excavation was almost 50% completed by the end of the year, and with financing arrangements now being completed full structural construction will be under way in the immediate future.

In Toronto the architects have completed drawings for Phase I of our vast Harbour Square complex and the first building is now out for tender call. Test piles for this building were successfully carried out and approved by the authorities. The entire project will be developed in two phases over a period of eight to 10 years. The first phase on 14 acres of land is scheduled for completion around 1975 and will be followed immediately by Phase II, a 15-acre site to the west.

CONSTRUCTION LOURDE

La plus grande activité en 1969 dans le domaine de la construction lourde a eu lieu à Place de Ville, dont la deuxième phase prend forme rapidement. L'édifice commercial le plus haut d'Ottawa, la tour "C" s'élève maintenant à 342 pieds au-dessus de la rue (pour Ottawa, ça c'est haut!) et la construction se poursuit d'après la cédule. Nous avons extrait plus de 2,000,000 de pieds cubes de terre et 5,000,000 de pieds cubes de roc de chaux du quadrilatère entier qui comprend la deuxième phase. Dans cette excavation nous avons coulé 22,000 verges cubes de béton. La compagnie Dominion Bridge a employé 7,000 tonnes d'acier structural pour l'érection de la tour "C", qui comptera quelque 600,000 pieds carrés d'espace de bureaux. Des soumissions ont été appelées et des sous-contracts accordés pour une valeur totale de plus de \$17,000,000. L'édifice commercial doit être complété à l'automne et l'hôtel, dont la construction débutera bientôt et qui atteindra une hauteur de 320 pieds, doit être complété un an plus tard. Le point d'intérêt de l'hôtel sera un restaurant tournant sur le toit.

La construction de la première phase de Playfair Towers a été complétée en 1969, soit un bâtiment de 206 appartements et un centre communautaire et récréatif comprenant une piscine intérieure. La Division de construction lourde a aussi construit un édifice bancaire à Ottawa pour la Banque de Nouvelle Ecosse. Elle a effectué la démolition des bâtiments en prévision de la construction d'un édifice pour le Journal d'Ottawa, qui doit débuter immédiatement pour être complété substantiellement vers la fin de 1970.

La Plaza commerciale Pinecrest dans l'ouest de la ville d'Ottawa sera un des projets les plus inusités jamais entrepris par la Corporation. Des bâtiments des deux côtés du Queensway, route à accès restreint, seront liés ensemble par une structure en béton précontraint avec superstructure comprenant différentes boutiques. Nous croyons que ce couloir surélevé bordé de boutiques sera le premier de son genre au Canada. Dans son ensemble, le centre d'achat se situera sur 40 acres de terrain dans un site de 100 acres et comptera un total de 560,000 pieds carrés d'espace commercial au détail. Le creusage de près de la moitié du projet a été effectué avant la fin de l'année. Le financement est maintenant presque totalement réglé et la construction structurale débutera dans un avenir immédiat.

À Toronto les architectes ont complété les plans pour la première phase du vaste ensemble commercial de Harbour Square et les soumissions ont été appelées pour le premier bâtiment. Des piliers d'essai pour cet édifice ont été creusés avec succès et approuvés par les autorités municipales. Le projet sera construit en deux phases durant une période de huit à dix ans. La première phase, sur un terrain de 14 acres, devrait être terminée vers 1975 et sera suivie immédiatement de la deuxième phase à l'ouest, comprenant 15 acres.



Construction of Playfair Towers, Phase I, a 14-storey apartment tower in Ottawa, was completed during 1969.

La première phase de Playfair Towers, bâtiment résidentiel de 14 étages à Ottawa, a été complétée en 1969.



This excavation for Place de Ville, Phase II, required removal of 5,000,000 cubic feet of rock and 2,000,000 cubic feet of earth.

Cette excavation pour la deuxième phase de Place de Ville a nécessité le déplacement de 5,000,000 de pieds cubes de roc et 2,000,000 de pieds cubes de terre.



Harbour Square, Phase I, on Toronto's waterfront. Estimated cost of the completed project is \$300 million.

La première phase de Harbour Square, sur le littoral de Toronto. Le coût estimé du projet entier est de \$300 millions.



Construction of Place de Ville, Phase II is proceeding on schedule.

La construction de la deuxième phase de Place de Ville avance selon la cédule.

property management gestion des propriétés



PROPERTY MANAGEMENT

The expansion of the Corporation into the income property field has accelerated considerably in recent years. As a result of this emphasis on large revenue producing properties, the Corporation enjoys greater stability of earnings and financial strength, tax benefits and greater efficiency with large scale operations.

The Corporation's portfolio of properties under management has been increased during the year with the addition of 206 high quality apartment units at Playfair Towers and 111 garden homes in Ottawa's west end. The Department now manages some 2,300 residential rental units, 1.1 million sq. ft. of office and retail commercial space, 5,000 indoor and outdoor car parking spaces and five community and recreation centres including indoor swimming pools.

Occupancy of all these properties was maintained at near capacity throughout 1969 with an average of 98% on residential properties and 100% on commercial space. Our overall loss of rent through vacancies was less than 1% of maximum potential income for the year. The efficiency and diligence of the Corporation's leasing, maintenance and management team was a major factor in this regard.

The property management and maintenance staffs receive constant training to improve their knowledge. Seven elevator mechanics, for example, are in the process of completing a two-year course on electronics in preparation for the taking over of computerized high speed automatic elevators in Place de Ville Phase II. Our chief stationary engineers have just completed refresher courses in the United States on electronic controls, and our electricians are in the process of completing training in parking equipment controls.

The Corporation's tenants receive round the clock service and very few non-Corporation tradesmen have contact with them. All painting, floor sanding, carpentry, plumbing, snow and landscape attendance, electrical repairs, cleaning and miscellaneous minor repairs are handled by our well trained personnel. The administration, leasing, public relations and accounting for all our properties are also handled entirely by our own staff. Thus, in addition to achieving greater efficiency, the Corporation gains cost savings by operating practically every aspect of its property management functions with its own personnel.

GESTION DES PROPRIETES

La Corporation a beaucoup accéléré son expansion dans le domaine des propriétés à revenu au cours des dernières années. Comme résultat, elle jouit d'une plus grande stabilité de bénéfices, d'une puissance financière accrue, de privilèges d'impôts et d'une compétence augmentée par l'ampleur de ses exploitations.

Le nombre de propriétés administrées par la Corporation a été augmenté durant l'année dernière par 206 appartements de haute qualité à Playfair Towers et 111 maisons en rangées dans l'ouest d'Ottawa. Le Département de Gestion des Propriétés administre présentement environ 2,300 logis, 1.1 millions de pieds carrés d'espace commercial pour bureaux et ventes au détail, 5,000 espaces de stationnement extérieurs et intérieurs et cinq centres communautaires et récréatifs comprenant piscines intérieures.

Ces propriétés ont été louées presque à capacité durant toute l'année, les logements ayant conservé une moyenne de 98% et l'aire commerciale de 100%. Notre perte de revenu due aux propriétés non occupées fut de moins de 1% du maximum possible pour l'année, ceci grâce à la compétence et à la diligence de la direction et du personnel de location et d'entretien.

Les employés de gestion et d'entretien des propriétés reçoivent un entraînement continu pour améliorer leurs connaissances. Par exemple, sept mécaniciens d'ascenseurs sont sur le point de terminer un cours de deux ans en électronique avant d'assumer le contrôle de nouveaux ascenseurs autotroniques à grande vitesse, opérés par ordinateurs, à Place de Ville, deuxième phase. Nos ingénieurs chefs en chauffage ont récemment complété aux Etats-Unis des cours en contrôles électroniques et nos électriciens ont presque complété un entraînement sur les contrôles pour équipement de stationnement.

Nos locataires sont servis jour et nuit et ce service est presque toujours donné par nos employés. La peinture, le sablage des planchers, la charpenterie, la plomberie, les services de la neige et des paysages, les réparations électriques, le nettoyage et les petites réparations diverses, tous sont de la compétence de notre personnel. Nos employés s'occupent aussi de l'administration, de la location, des relations extérieures et de la comptabilité pour toutes nos propriétés. Ainsi, la Corporation bénéficie d'une plus grande efficacité et touche des économies en s'occupant elle-même de presque toutes les responsabilités de la gestion de ses propriétés.

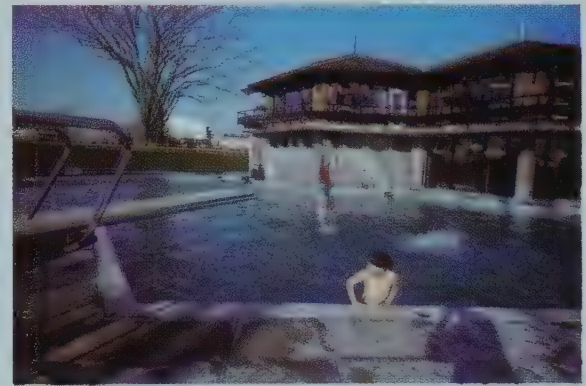


Located in Ottawa's commercial hub, Place de Ville has helped create the Capital's new image as a thriving convention centre. Située au cœur commercial d'Ottawa, Place de Ville a contribué à transformer la capitale en grand centre de congrès.



Château Maisonneuve in Montreal: a unique combination of 242 apartment suites and 85,000 square feet of office space.

La Château Maisonneuve à Montréal: 242 appartements et 85,000 pieds carrés d'espace à bureaux.



The Pavilion provides complete recreation facilities for residents of Leslie Park and Redwood Court.

Le Pavillon pourvoit aux besoins récréatifs des résidents de Leslie Park et Redwood Court.



Riverside Heights, an 83-unit garden home community in Ottawa.

Riverside Heights, une communauté de 83 maisons en rangées à Ottawa.

building supplies & commercial sales fournitures de construction et ventes commerciales



BUILDING SUPPLIES & COMMERCIAL SALES

The total wholesale and retail sales of building supplies in 1969, including components manufactured by the Corporation, materials handled on a jobber basis and lumber, reached the record volume of \$11,600,000 compared to sales of \$8,100,000 for the twelve month period ended October 31, 1968.

All departments of the Commercial Sales Division participated in this increased business. Retail sales direct to consumers increased by more than 40% to an all time record level, mainly because of improved marketing techniques and a sales program directed towards the do-it-yourself fan.

The Home Improvement Department, with a 16% increase, remained ahead of all its competitors in the Ottawa area. A number of home owners are remodelling their present homes rather than buying new ones in the present tight-money-high-interest-rate market.

Sales to other contractors have also made record gains with an increase of 21%, again attributable to a sound marketing program and to the increasing acceptance of our manufactured products. Wood trusses, windows, cabinets and complete house packages are used by more and more builders, including many who are involved in the Ontario Housing Corporation's extensive public housing program.

The Corporation's patented roof truss system, marketed under the trademark Trans Canada Truss, had an outstanding year with sales increased by 47%. An office was opened in Canterbury, England, to service the United Kingdom and Europe. We have developed a method of establishing local fabricators to assemble our product on machinery we have designed, and built from components we have supplied, thus assuring complete quality control. A trained staff of specialists assists the fabricators in assembling and marketing the product. Our truss services will be extended in 1970 to the Scandinavian countries, the United States and France.

During the year the Corporation acquired Gagnon & Frères Limitée, one of the largest lumber producers in Eastern Canada, based in Roberval, Quebec. With more than 1,000 employees in two saw mills and four lumber camps, this firm marketed some 75,000,000 feet of lumber during its last fiscal year. The overall demand for lumber faltered somewhat towards the end of the year and prices were depressed. However, shipments to Europe have started and this market, along with exports to the United States, is expected to increase substantially in 1970. Although volume of lumber sales decreased from 1968, there was an increase in pulp and chip sales.

In the summer of 1969 we formed an operating company in France in partnership with a major international contracting firm, Société Dumez, S. A. Having its head office just outside Paris, Dumez-Campeau is headed by a French President and a Canadian Director of Operations. Construction started in October at Igny, ten miles from Paris on municipal services, six model homes and 108 houses to be sold under the trade name "Campeau". Another group of 130 houses are scheduled to start this summer. A manufacturing plant is under construction near Paris. The initial project is planned as a showcase of Canadian-built homes in Europe, and expansion to other Common Market countries is under consideration. These projects will promote use of Canadian building materials and technology, with the co-operation of the Federal Department of Industry, Trade & Commerce.

FOURNITURES DE CONSTRUCTION ET VENTES COMMERCIALES

Le total des ventes de fournitures de construction en 1969, en gros et au détail, y compris les éléments fabriqués par la Corporation, les matériaux provenant d'autres fournisseurs et le bois a atteint le chiffre record de \$11,600,000. Durant la période de 12 mois se terminant le 31 octobre 1968, ces ventes avaient une valeur de \$8,100,000.

Tous les départements de la Division des Ventes commerciales ont participé à cette augmentation. Les ventes au détail directement aux consommateurs ont accusé une croissance de plus de 40%, soit à un niveau record. Une technique de commercialisation améliorée et un programme de ventes orienté vers le bricoleur ont contribué à cette amélioration.

La rénovation de maisons a maintenu son avance sur ses compétiteurs à Ottawa avec un gain de 16%. Plusieurs propriétaires préfèrent rénover leurs présentes demeures au lieu d'acheter une nouvelle maison, à cause du manque d'argent et des taux d'intérêt élevés.

Les ventes aux autres constructeurs ont fait un gain record de 21%, grâce à un bon programme de commercialisation et à l'acceptation croissante de nos produits fabriqués. Les constructeurs, y compris ceux qui participent au vaste programme de logis à prix modiques lancé par la Province d'Ontario, emploient de plus en plus nos fermes de toit en bois, nos fenêtres, nos armoires et composants et nos maisons préfabriquées.

Notre système de plaques brevetées pour fermes de toit en bois, commercialisé sous l'appellation Trans Canada Truss a connu une année exceptionnelle avec une augmentation de 47% dans ses ventes. Nous avons ouvert une succursale à Canterbury, en Angleterre, pour desservir le Royaume Uni et l'Europe. Nous avons développé une méthode d'établir des fabricateurs locaux pour assembler notre produit, employant une machinerie que nous avons patentée et construite avec des éléments que nous avons fournis, assurant ainsi un contrôle entier sur la qualité. Nos spécialistes aident les fabricateurs à assembler et à commercialiser le produit. En 1970, notre service de plaques brevetées atteindra les pays scandinaves, les Etats-Unis et la France.

Au cours de l'année la Corporation a complété l'acquisition de la Société Gagnon et Frères de Roberval, l'un des plus importants producteurs de bois de l'est du Canada. Employant plus de 1,000 personnes à deux usines de sciage et quatre chantiers, cette compagnie a vendu environ 75,000,000 de pieds de bois durant sa dernière année fiscale. La demande en général pour le bois a chancelé quelque peu vers la fin de l'année et les prix étaient déprimés. Cependant nos exportations vers l'Europe ont débuté et ce marché, ainsi que les exportations aux Etats-Unis, devrait accuser une augmentation importante en 1970. Le total des ventes du bois a fléchi par rapport au niveau de 1968 mais les ventes de pulpe et de copeaux ont augmenté.

A l'été de 1969 nous avons constitué une société d'exploitation en France en association avec la Société Dumez, S.A., une importante entreprise de construction internationale. La Société Dumez-Campeau, ayant son siège social aux abords de Paris, est dirigée par un président français et un directeur d'exploitation canadien. En octobre la construction a débuté à Igny, à dix milles de Paris, sur les services municipaux, six maisons modèles et 108 maisons qui seront vendues sous l'appellation brevetée "Campeau". Un autre groupe de 130 maisons doivent être commencées à l'été de 1970. Une usine de fabrication est en voie de construction près de Paris. Le projet initial sera en quelque sorte une exposition de maisons canadiennes en Europe et sera peut-être suivi de nouveaux projets dans d'autres pays du marché commun. Ces projets encourageront l'emploi de technologie et de matériaux canadiens, avec la collaboration du ministère fédéral de l'Industrie et du Commerce.



"Before" and "after" photos of Cinderella House '69, renovated by Commercial Sales Division.

Photos "avant" et "après" de la Maison Cendrillon '69 modernisée par la Division des Ventes commerciales.

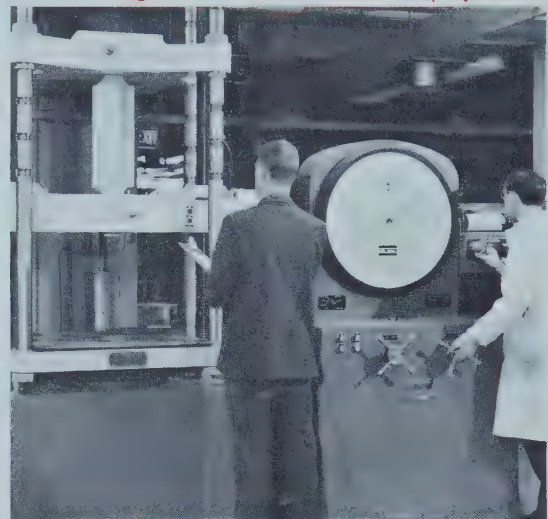


A northern Quebec lumber camp of Gagnon & Frères. A Campeau subsidiary, it is one of eastern Canada's largest lumber producers.

Un chantier de Gagnon et Frères dans le nord du Québec. Une filiale, cette compagnie est l'un des plus importants producteurs de bois de l'est du Canada.

Trans Canada Truss plates undergo rigorous strength tests prior to application in the field.

Les plaques pour fermes de toit Trans Canada Truss subissent des épreuves rigoureuses avant d'être employées.



Home Improvement Manager Frank Ellis, well-known in the Ottawa area as 'Mr. Home Improvement', chats with a guest expert on the Corporation's weekly television program.

Notre gérant de la rénovation de maisons, M. Frank Ellis est bien connu par son programme hebdomadaire de télévision "Mr. Home Improvement".

ENGINEERING

Mechanical and Electrical Engineering, a department of the Heavy Construction Division, collaborates with the Architectural Department in the designing of all the Corporation's major construction projects. At Place de Ville this included the provision of a complete air conditioning system and the heating and ventilation of four levels of underground parking. In the office tower and the adjoining podium, air handling systems move almost 300,000 cu. ft. of air through the building every minute, and the electrical design includes 10,000 lighting fixtures. A full air conditioning system was also installed at Playfair Towers. The Department has completed extensive preliminary work for major projects scheduled to start in 1970 and has supplied technical support to the maintenance staff in the Corporation's various buildings.

A number of engineers are employed in other departments of the Heavy Construction Division, in the planning of new subdivisions in collaboration with the Architectural Department and in the designing of municipal services.

GÉNIE

La Technique mécanique et électrique, un département de la Division de Construction lourde, collabore avec le Département d'Architecture pour le dessin de tous les projets importants de la Corporation. A Place de Ville, elle a fourni un système complet de climatisation ainsi que le chauffage et la ventilation de quatre niveaux de stationnement souterrain. Dans la tour "C" et le podium adjacent, les systèmes d'aération circulent presque 300,000 pieds cubes d'air par tout l'édifice à chaque minute et l'installation électrique comprend 10,000 bougies lumineuses. Un système complet d'aération a aussi été installé à Playfair Towers. Le Département a complété un travail préliminaire considérable sur des projets importants qui doivent débiter en 1970 et a fourni du support technique au personnel d'entretien dans nos différents édifices.

Plusieurs ingénieurs sont affectés à d'autres départements de la Division de Construction lourde, à la disposition des nouvelles subdivisions en collaboration avec le Département d'Architecture et à la préparation des services municipaux.



One of six huge 700 horsepower steam boilers installed in Place de Ville's central boiler plant.

Une des six immenses chaudières à vapeur de 700 ch. installées à Place de Ville.



Phase I of Playfair Towers includes 206 quality apartment suites as well as a community centre.

La première phase de Playfair Towers qui comprend 206 appartements de haute qualité et un centre communautaire.

ARCHITECTURE

The responsibilities of the Architectural Department include the preparation of architectural designs and working drawings for the commercial and residential projects, as well as direction and co-ordination of various consultants on these projects. As members of a system oriented development team, they work in close collaboration with the market analyst, the programmer, the engineer, the construction superintendent, the realtor and the cost controller.

The Department's activities in 1969 included land planning for residential development, new house designs for 1970, design for new multi-family residential developments, full architectural work for Playfair Towers Phase I and community centre, design, working drawings and space planning for Place de Ville Phase II, design and working drawings for two major projects planned for an early start.

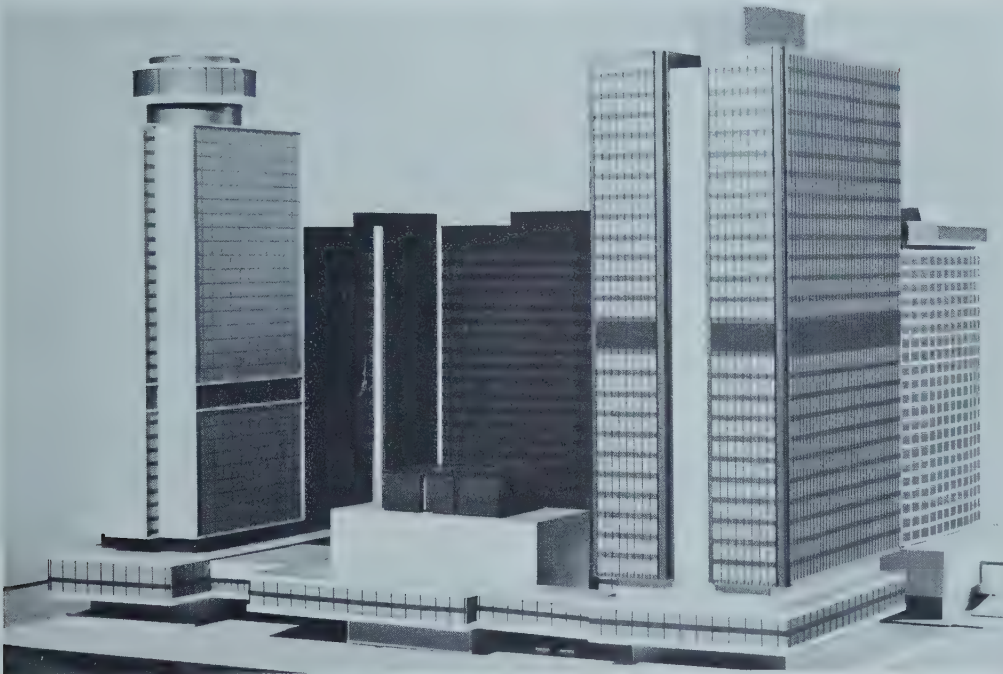
The Department is also exploring new ideas in community and urban design planning and investigating new materials, new methods of mass fabrication and recent technological progress to improve the marketability of our product, and to fulfill our social obligation of improving the quality of the environment and providing shelter at reasonable cost.

ARCHITECTURE

Les responsabilités du Département d'Architecture comprennent la préparation des dessins architecturaux et des plans pour les projets commerciaux et résidentiels ainsi que la direction et la coordination des consultants pour ces projets. A titre de membres d'une équipe orientée vers un système, ils travaillent en collaboration intime avec l'analyste du marché, le programmeur, l'ingénieur, le surintendant de construction, l'agent de location et le contrôleur financier.

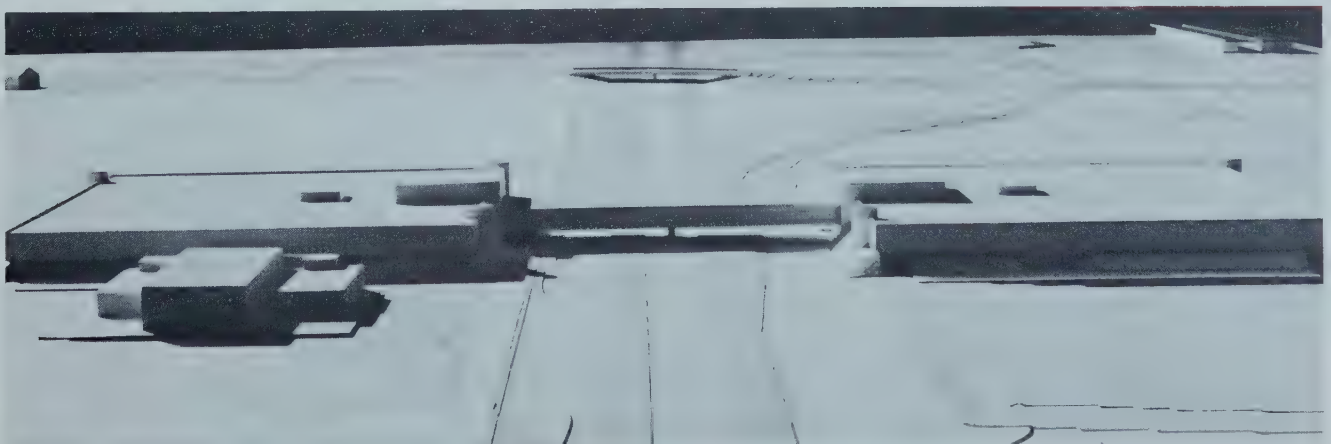
Au cours de 1969 le Département a participé à la disposition des lotissements, a préparé les nouveaux plans de maisons pour 1970 et les plans des nouveaux projets de logements multiples et a effectué le travail architectural complet pour la première phase et le centre communautaire de Playfair Towers, la deuxième phase de Place de Ville et pour deux projets importants qui doivent débiter bientôt.

L'Architecture étudie de nouvelles idées en urbanisme et recherche de nouveaux matériaux, de nouvelles méthodes de production en masse et le progrès technologique récent pour augmenter la commercialisation de notre produit et remplir notre obligation sociale d'améliorer la qualité du milieu et de fournir de l'habitation à un prix raisonnable.



Place de Ville will include two hotels, well over a million square feet of office space, specialty boutiques and underground parking for some 2,000 vehicles.

A Place de Ville, il y aura deux hôtels, plus d'un million de pieds carrés d'espace à bureaux, des boutiques et un stationnement souterrain pour quelque 2,000 voitures.



Pinecrest Shopping Plaza will span the Queensway, a dramatic concept believed to be the first of its kind in Canada. La Plaza commerciale Pinecrest reliera des bâtiments des deux côtés du Queensway. Ce projet serait le premier de son genre au Canada.

The energy of a dynamic organization . . .

L'énergie d'une organisation
dynamique . . .



auditors' report to the shareholders

rapport des vérificateurs aux actionnaires

AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

We have examined the consolidated balance sheet of Campeau Corporation Limited and subsidiaries as of October 31, 1969 and the consolidated statements of earnings, retained earnings and source and application of funds for the year then ended. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Corporation and its subsidiaries at October 31, 1969 and the results of their operations and the source and application of their funds for the year then ended, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

(signed) PEAT, MARWICK, MITCHELL & CO.
Chartered Accountants

Ottawa, Ontario
January 12, 1970

RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons examiné le bilan consolidé de Campeau Corporation Limited et ses filiales au 31 octobre 1969 ainsi que l'état consolidé des bénéfices, l'état consolidé des bénéfices non répartis et celui de la provenance et de l'utilisation des fonds pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables ainsi que les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugé nécessaire de faire dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la compagnie et ses filiales au 31 octobre 1969, leurs résultats d'exploitation ainsi que la provenance et l'utilisation de leurs fonds pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

(signé) PEAT, MARWICK, MITCHELL & CO.
Comptables agréés

Ottawa, Ontario
Le 12 janvier 1970

CAMPEAU CORPORATION LIMITED AND SUBSIDIARIES

Consolidated Balance Sheet
October 31, 1969
with comparative figures for 1968

ASSETS	1969	1968
Cash.....	\$ 54,123	21,759
Subscriptions receivable.....	—	5,270
Accounts, loans and mortgages receivable (Note 3).....	7,268,113	6,650,957
Inventories (Note 4).....	16,430,494	13,228,404
Prepaid expenses.....	736,713	428,009
Land held for investment and rental projects under construction (Note 5).....	20,749,115	7,977,833
Rental properties, less accumulated depreciation (Notes 6 and 8).....	60,410,005	55,229,727
Property, plant and equipment, less accumulated depreciation (Notes 7 and 8).....	3,905,257	1,314,062
Investments, at cost (Note 9).....	218,134	66,530
Other assets (Note 10).....	789,799	504,720
Deferred charges (Note 11).....	517,476	519,088
Organization expenses, at cost.....	119,945	99,560
	<u>\$111,199,174</u>	<u>86,045,919</u>
 LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		
	1969	1968
Bank indebtedness (Note 12).....	\$ 13,012,384	8,859,485
Accounts payable and accrued liabilities.....	6,867,429	5,718,051
Due to directors and shareholders.....	1,702,142	423,162
Due to affiliated companies.....	21,725	10,000
Advances from buyers and mortgage companies relating to houses for resale.....	2,234,757	2,609,714
Notes payable, land mortgages and secured loans (Note 13).....	5,154,987	4,487,340
Mortgages on rental properties and occupied premises (Note 14).....	51,792,922	50,112,691
Deferred income taxes (Note 15).....	5,864,308	3,599,500
Shareholders' equity:		
Capital stock (Note 16):		
Shares without par value.....	21,515,704	9,179,734
Retained earnings, per accompanying statement.....	3,032,816	1,046,242
Total shareholders' equity.....	<u>24,548,520</u>	<u>10,225,976</u>
Contingent liabilities and commitments (Note 17).....		
	<u>\$111,199,174</u>	<u>86,045,919</u>

See accompanying notes to consolidated financial statements.

On behalf of the board:

(Signed) C. Cadieux, Director

(Signed) J. C. Paradis, Director

CAMPEAU CORPORATION LIMITED
ET SES FILIALES

Bilan consolidé
Au 31 octobre 1969
avec chiffres comparatifs de 1968

ACTIF

	1969	1968
Encaisse	\$ 54,123	21,759
Souscriptions à recevoir	—	5,270
Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3)	7,268,113	6,650,957
Stocks (note 4)	16,430,494	13,228,404
Dépenses payées d’avance	736,713	428,009
Terrains détenus pour fins d’investissement et immeubles de rapport en construction (note 5)	20,749,115	7,977,833
Propriétés à revenu, moins l’amortissement accumulé (notes 6 et 8)	60,410,005	55,229,727
Immeubles, installations et équipement, moins l’amortissement accumulé (notes 7 et 8)	3,905,257	1,314,062
Placements, au prix coûtant (note 9)	218,134	66,530
Autres actifs (note 10)	789,799	504,720
Frais reportés (note 11)	517,476	519,088
Frais de premier établissement, au prix coûtant	119,945	99,560
	<u>\$111,199,174</u>	<u>86,045,919</u>

PASSIF ET AVOIR DES ACTIONNAIRES

	1969	1968
Dette bancaire (note 12)	\$ 13,012,384	8,859,485
Comptes à payer et frais cours	6,867,429	5,718,051
Sommes dues aux administrateurs et actionnaires	1,702,142	423,162
Sommes dues à des compagnies affiliées	21,725	10,000
Avances consenties par les acheteurs et sociétés hypothécaires relativement à des maisons de revente	2,234,757	2,609,714
Effets à payer, hypothèques foncières et emprunts garantis (note 13)	5,154,987	4,487,340
Hypothèques sur propriétés à revenu et locaux occupés (note 14)	51,792,922	50,112,691
Impôts sur le revenu reportés (note 15)	5,864,308	3,599,500
Avoir des actionnaires:		
Capital-actions (note 16)		
Actions sans valeur au pair	21,515,704	9,179,734
Bénéfices non répartis, selon l’état ci-annexé	3,032,816	1,046,242
Total de l’avoir des actionnaires	<u>24,548,520</u>	<u>10,225,976</u>
Passifs éventuels et engagements (note 17)		
	<u>\$111,199,174</u>	<u>86,045,919</u>

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d’administration:

C. Cadieux, membre du Conseil

J. C. Paradis, membre du Conseil

CAMPEAU CORPORATION LIMITED AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Earnings

Year ended October 31, 1969

with comparative figures for ten months ended October 31, 1968

	1969	1968 (ten months)
Income:		
Sales—houses.....	\$13,583,172	8,702,139
—lumber and building supplies.....	11,600,201	6,953,214
—land.....	1,252,665	1,282,600
Rentals.....	9,098,366	6,475,270
Other.....	428,858	305,400
	<u>35,963,262</u>	<u>23,718,623</u>

Costs and expenses, exclusive of
depreciation and depletion:

Cost of sales—houses.....	11,130,113	7,382,431
—lumber and building supplies.....	8,533,560	5,125,158
—land.....	396,905	278,806
Property operating expenses...	4,147,408	2,827,020
Mortgage interest on rental properties.....	3,475,731	2,755,269
General, administrative and selling.....	2,981,612	2,399,495
Other interest (Note 5).....	278,069	338,675
	<u>30,943,398</u>	<u>21,106,854</u>

Earnings before depreciation and depletion and income taxes...	5,019,864	2,611,769
Depreciation and depletion (Note 8).....	735,695	454,527
Earnings before income taxes...	4,284,169	2,157,242
Income taxes (Note 15).....	2,297,595	1,111,000
Net earnings.....	<u>\$ 1,986,574</u>	<u>1,046,242</u>
Earnings per share (Note 19)...	<u>\$.33</u>	<u>.20</u>

See accompanying notes to consolidated financial statements.

CAMPEAU CORPORATION LIMITED ET SES FILIALES

Etat consolidé des bénéfices

Exercice terminé le 31 octobre 1969

avec chiffres comparatifs pour les dix mois terminés le 31 octobre 1968

	1969	1968 (dix mois)
Revenu:		
Ventes—maisons:.....	\$13,583,172	8,702,139
—bois et matériaux de construction.....	11,600,201	6,953,214
—terrains.....	1,252,665	1,282,600
Location.....	9,098,366	6,475,270
Autre.....	428,858	305,400
	<u>35,963,262</u>	<u>23,718,623</u>

Coûts et dépenses, à l'exclusion
de l'amortissement et de
l'épuisement:

Coût des ventes—maisons.....	11,130,113	7,382,431
—bois et matériaux de construction.....	8,533,560	5,125,158
—terrains.....	396,905	278,806

Frais d'exploitation des propriétés.....	4,147,408	2,827,020
Intérêts hypothécaires sur les propriétés à revenu.....	3,475,731	2,755,269
Dépenses générales, dépenses d'administration et de vente...	2,981,612	2,399,495
Autres intérêts (note 5).....	278,069	338,675
	<u>30,943,398</u>	<u>21,106,854</u>

Bénéfices avant amortissement, épuisement et impôts sur le revenu.....	5,019,864	2,611,769
Amortissement et épuisement (note 8).....	735,695	454,527
Bénéfices avant impôts sur le revenu.....	4,284,169	2,157,242
Impôts sur le revenu (note 15)...	2,297,595	1,111,000
Bénéfices nets.....	<u>\$ 1,986,574</u>	<u>1,046,242</u>
Bénéfices par action (note 19)...	<u>\$.33</u>	<u>.20</u>

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

CAMPEAU CORPORATION LIMITED AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Retained Earnings

Year ended October 31, 1969

with comparative figures for ten months ended October 31, 1968

	<u>1969</u>	<u>1968</u> (ten months)
Retained earnings at beginning of period.....	\$ 1,046,242	9,159,464
Retained earnings of predecessor operating companies covered by shares issued by the new predecessor holding company on acquisition of the operating companies prior to amalgamation (Note 16 (a)).....	<u>1,046,242</u>	<u>9,159,464</u>
		—
Net earnings for the period.....	<u>1,986,574</u>	<u>1,046,242</u>
Retained earnings at end of period.....	<u>\$ 3,032,816</u>	<u>1,046,242</u>

See accompanying notes to consolidated financial statements.

CAMPEAU CORPORATION LIMITED ET SES FILIALES

Etat consolidé des bénéfices non répartis

Exercice terminé le 31 octobre 1969

avec chiffres comparatifs pour les dix mois terminés le 31 octobre 1968

	<u>1969</u>	<u>1968</u> (dix mois)
Bénéfices non répartis au début de l'année.....	\$ 1,046,242	9,159,464
Bénéfices non répartis des compagnies-prédécesseurs en opération, couverts par des actions émises par la compagnie originelle de gestion à l'acquisition des compagnies en opération avant la fusion (note 16 (a)).....	<u>1,046,242</u>	<u>9,159,464</u>
		—
Bénéfices nets pour la période.....	<u>1,986,574</u>	<u>1,046,242</u>
Bénéfices non répartis à la fin de la période.....	<u>\$ 3,032,816</u>	<u>1,046,242</u>

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

CAMPEAU CORPORATION LIMITED AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Source and
Application of Funds (Note 1(a))
Year ended October 31, 1969

Funds provided:

Net earnings	\$ 1,986,574	
Add charges not requiring cash expenditure:		
Deferred income taxes	\$ 2,244,074	
Depreciation and depletion . .	735,695	
Deferred charges	30,883	3,010,652
		<u>4,997,226</u>

Proceeds of capital stock issued	12,335,970	
Mortgages assumed on land acquired	2,059,834	
Proceeds of mortgages on rental properties	1,654,425	
Increase in due to directors and shareholders	1,278,980	
Decrease in accounts, loans and mortgages receivable . .	1,013,567	
Increase in notes payable and secured loans	545,068	
Proceeds of disposal—property, plant and equipment and investments	85,799	
Recovery of prior year's income taxes	20,734	
Miscellaneous—net	2,617	18,996,994
Total funds provided		<u>\$23,994,220</u>

CAMPEAU CORPORATION LIMITED ET SES FILIALES

Etat consolidé de provenance et d'utilisation
des fonds (note 1 (a))
Exercice terminé le 31 octobre 1969

Provenance des fonds:

Bénéfices nets	\$ 1,986,574	
Ajouter dépenses n'exigeant aucun déboursé:		
Impôts sur le revenu reportés	\$ 2,244,074	
Amortissement et épuisement	735,695	
Frais reportés	30,883	3,010,652
		<u>4,997,226</u>

Produit d'émission de capital-actions	\$12,335,970	
Hypothèques assumées sur terrains acquis	2,059,834	
Produit des hypothèques sur propriétés à revenu	1,654,425	
Augmentation des sommes dues aux administrateurs et actionnaires	1,278,980	
Diminution des comptes, prêts et hypothèques à recevoir . .	1,013,567	
Augmentation des effets à payer et des emprunts garantis	545,068	
Produit de l'aliénation d'immeubles, installations et équipement et de placements	85,799	
Recouvrement d'impôts sur le revenu de l'année précédente	20,734	
Divers—net	2,617	18,996,994
Total de la provenance de fonds, reporté		<u>\$23,994,220</u>

CAMPEAU CORPORATION LIMITED AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Source and
Application of Funds (Note 1 (a))
Year ended October 31, 1969

Total funds provided, brought forward		<u>\$23,994,220</u>
Application of funds:		
Increased investment in:		
Land held for investment . . .	\$ 8,431,436	
Rental projects under construction	4,339,846	
Rental properties	5,567,392	
Property, plant and equipment	909,952	
	<u>19,248,626</u>	
Funds invested in acquiring wholly owned subsidiaries	1,934,311	
Repayment of long-term indebtedness:		
Notes payable, land mortgages and secured loans	\$2,216,072	
Mortgages on rental properties and occupied premises	574,194	2,790,266
Increases in:		
Inventories . . .	1,708,963	
Prepaid expenses . . .	308,704	
Other assets . .	269,228	2,286,895
Decrease in advances from buyers and mortgage companies relating to houses for resale	374,957	<u>26,635,055</u>
		<u>2,640,835</u>
Bank indebtedness, net of cash at date of acquisition of wholly owned subsidiary		<u>1,479,700</u>
Increase in bank indebtedness, net of cash		<u>\$ 4,120,535</u>

See accompanying notes to consolidated financial statements.

CAMPEAU CORPORATION LIMITED ET SES FILIALES

Etat consolidé de provenance et d'utilisation
des fonds (note 1 (a))
Exercice terminé le 31 octobre 1969

Total de la provenance de fonds, reporté		<u>\$23,994,220</u>
Utilisation des fonds:		
Augmentation du placement dans:		
Terrains détenus pour fins d'investissement	\$ 8,431,436	
Immeubles de rapport en construction	4,339,846	
Propriétés à revenu	5,567,392	
Immeubles, installations et équipement	909,952	
	<u>19,248,626</u>	
Fonds investis à l'acquisition de filiales en propriété exclusive	1,934,311	
Remboursement de la dette à long terme:		
Effets à payer, hypothèques foncières et emprunts garantis	\$2,216,072	
Hypothèques sur propriétés à revenu et locaux occupés	574,194	2,790,266
Augmentation dans:		
Stocks	1,708,963	
Dépenses payées d'avance . .	308,704	
Autres actifs	269,228	2,286,895
Diminution dans les avances consenties par des acheteurs et sociétés hypothécaires relativement à des maisons de revente	374,957	<u>26,635,055</u>
		<u>2,640,835</u>
Dette bancaire, moins encaisse à la date d'acquisition d'une filiale en propriété exclusive . .		<u>1,479,700</u>
Augmentation de la dette bancaire, moins l'encaisse		<u>\$ 4,120,535</u>

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

CAMPEAU CORPORATION LIMITED AND SUBSIDIARIES

Notes to Consolidated Financial Statements
October 31, 1969

1. STATEMENTS PRESENTED

- A statement of source and application of funds has been submitted without comparative figures because of the corporate reorganization which took place during 1968.
- As the Corporation is engaged primarily in land development and rental of properties, it is not the practice to segregate assets and liabilities as between current or non-current.

2. BASIS OF CONSOLIDATION AND ACCOUNTING PRESENTATION

- The consolidated financial statements include the accounts of all wholly owned subsidiaries and the relative proportions of the assets, liabilities, income and expense of two income producing properties held as tenants in common. All material inter-company transactions have been eliminated.
- The two income producing properties are co-owned in partnership, one with the President, Mr. Robert Campeau, and the other with outside interests. Although the Corporation is liable for all of the obligations of each partnership, all of the assets of each partnership are available to satisfy the debts relating to that partnership. At October 31, 1969 the aggregate assets exceeded the aggregate liabilities as recorded in the accounts of the partnerships. Although the income producing property co-owned with outside interests is 50% owned by the Corporation, the terms of the partnership agreement provide that a minimum amount of profits is guaranteed to the outside interest.
- The Corporation acquired a 100% interest in Gagnon & Frères de Roberval Ltée, effective April 30, 1969, for an aggregate consideration of \$1,918,460 of which \$1,168,460 was paid in cash and \$750,000 was settled through the issue of capital stock of the Corporation, as referred to in Note 16. The aggregate consideration paid exceeded the net book value of the underlying assets as recorded in the accounts of the subsidiary by \$700,000. This excess has been applied to increase the value at which the timber limits are carried in the accompanying consolidated balance sheet as it is considered that the total excess was paid for such assets. The excess is being depleted in accordance with the Corporation's depletion policy, as described in Note 8.

3. ACCOUNTS, LOANS AND MORTGAGES RECEIVABLE \$7,268,113

Trade accounts and rents receivable.....	\$2,917,886
Balances due from sale of land (includes \$1,200,000 to be satisfied in the form of land).....	2,318,037
Loans receivable, interest bearing.....	83,778
Income taxes recoverable.....	47,317
Mortgages taken back on sales of houses, interest bearing.....	1,872,888
Due from shareholder.....	9,550
Due from affiliated companies.....	18,657
	<u>\$7,268,113</u>

Of the total amount, approximately \$5,500,000 is due within one year. The non-current portion relates mainly to mortgages taken back on sales of houses which are for terms ranging from one to seven years, with payments amortized over a ten year period.

4. INVENTORIES \$16,430,494

Land held for resale and future housebuilding.....	\$ 6,340,602
Houses completed and in progress.....	4,633,550
Lumber and building supplies.....	5,456,342
	<u>\$16,430,494</u>

Land held is valued on the basis of original cost plus related real estate taxes and interest on funds borrowed. In addition, the carrying value of land currently under development includes the estimated total costs of development and providing of municipal services. Houses completed and in progress include land and construction costs which are valued at the lower of cost or estimated net realizable value. Lumber and building supplies are valued at the lower of cost or estimated net realizable value.

5. LAND HELD FOR INVESTMENT AND RENTAL PROJECTS UNDER CONSTRUCTION \$20,749,115

Land designated for development as income producing properties.....	\$15,760,105
Costs of income producing properties under construction (Note 17 (c)).....	4,989,010
	<u>\$20,749,115</u>

Land held is valued at original cost plus related real estate taxes and interest. Because of the significant land acquisition in Toronto which was financed mainly through the company's general borrowings rather than mortgage financing in the current year, \$261,084 of interest relating to general borrowings has been added to the carrying value of land.

CAMPEAU CORPORATION LIMITED ET SES FILIALES

Notes aux états financiers consolidés
31 octobre 1969

1. ETATS FINANCIERS PRESENTES

- L'état de provenance et d'utilisation des fonds a été présenté sans chiffres comparatifs à cause de la réorganisation de la Compagnie qui a eu lieu en 1968.
- Comme la Compagnie s'occupe surtout de la mise en valeur de terrains et de la location de propriétés, la pratique veut que l'on ne fasse pas de distinction entre actif et passif à court ou à long terme.

2. PRINCIPES DE LA CONSOLIDATION ET PRESENTATION COMPTABLE

- Les états financiers consolidés comprennent les comptes de toutes les filiales en propriété exclusive et les proportions relatives de l'actif, du passif, du revenu et des dépenses de deux propriétés à revenu détenues à titre de locataires en commun. Toutes les transactions importantes inter-compagnies ont été éliminées.
- Les deux propriétés à revenu sont co-détenues en société, l'une avec le président, monsieur Robert Campeau, et l'autre avec des intérêts étrangers. Bien que la Compagnie soit responsable de toutes les obligations de chaque société, tout l'actif de chaque société peut servir au cautionnement des dettes de cette société. Au 31 octobre 1969, l'actif global des sociétés dépassait le passif global de ces sociétés tel qu'inscrit dans leurs livres. Bien que la Compagnie possède la moitié des titres de la propriété à revenu, l'autre moitié appartenant à des intérêts étrangers, il est prévu selon les conditions du contrat de société, qu'un montant minimum de profit est assuré aux intérêts étrangers.
- La Compagnie a acquis un intérêt de 100% dans Gagnon & Frères de Roberval Ltée, en date du 30 avril 1969, pour une considération globale de \$1,918,460 dont \$1,168,460 furent payés en espèces et \$750,000 réglés par l'émission de capital-actions de la Compagnie, tel que mentionné à la note 16. La considération globale versée excédait la valeur aux livres nette des actifs acquis tels qu'inscrits aux livres de la filiale par environ \$700,000. Cet excédent a été utilisé pour augmenter la valeur à laquelle les concessions forestières sont inscrites au bilan consolidé ci-attaché et l'on considère que l'excédent total a été versé pour de tels actifs. L'excédent est amorti selon la politique d'épuisement de la Compagnie, décrite à la note 8.

3. COMPTES, PRETS ET HYPOTHEQUES A RECEVOIR \$7,268,113

Comptes commerciaux et loyers à recevoir.....	\$2,917,886
Soldes dus de la vente de terrains (comprend \$1,200,000 à acquitter sous forme de terrains).....	2,318,037
Emprunts à recevoir, portant intérêt.....	83,778
Impôt sur le revenu recouvrable.....	47,317
Hypothèques reprises à la vente de maisons, portant intérêt.....	1,872,888
A recevoir d'un actionnaire.....	9,550
A recevoir de compagnies affiliées.....	18,657
	<u>\$7,268,113</u>

De tout ce montant, environ \$5,500,000 arrivent à échéance en deçà d'un an. La portion non courante a trait surtout à des hypothèques reprises à la vente de maisons, dont la durée va d'un an à sept ans, les paiements étant amortis sur une période de dix ans.

4. STOCKS \$16,430,494

Terrains détenus pour revente et construction future d'habitations.....	\$ 6,340,602
Maisons terminées et en chantier.....	4,633,550
Bois et matériaux de construction.....	5,456,342
	<u>\$16,430,494</u>

Les terrains détenus sont évalués en fonction du coût à l'achat plus les impôts fonciers s'y rapportant et les intérêts sur les fonds empruntés. En outre, la valeur comptable des terrains en voie d'aménagement comprend le coût estimatif global de l'aménagement et de l'installation des services municipaux. Les maisons complétées et en chantier comprennent les terrains et la construction qui sont évalués au plus bas du coût ou de la valeur estimative nette réalisable. Le bois et les matériaux de construction sont évalués au plus bas du coût ou de la valeur estimative nette réalisable.

5. TERRAINS DETENUS POUR FINS D'INVESTISSEMENT ET IMMEUBLES DE RAPPORT EN CONSTRUCTION \$20,749,115

Terrains désignés pour fins d'aménagement en tant que propriétés à revenu.....	\$15,760,105
Coût des propriétés à revenu en chantier (note 17 (c)).....	4,989,010
	<u>\$20,749,115</u>

Les terrains détenus sont évalués au coût à l'achat plus les impôts fonciers s'y rapportant et les intérêts. Du fait que l'importante acquisition de terrains à Toronto a été faite principalement à même les emprunts généraux de la Compagnie plutôt que par voie d'une hypothèque au cours de l'exercice, un montant d'intérêt de \$261,084 se rapportant aux emprunts généraux a été rajouté à la valeur comptable des terrains.

6. RENTAL PROPERTIES \$60,410,005

Buildings, at cost.....	\$58,239,838
Furniture and equipment, at cost.....	1,439,384
	<u>59,679,222</u>
Accumulated depreciation (Note 8).....	1,479,466
	<u>58,199,756</u>
Land, at cost.....	2,210,249
	<u>\$60,410,005</u>

7. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT \$3,905,257

Buildings, at cost.....	\$1,321,379
Equipment and machinery, at cost.....	4,159,860
	<u>5,481,239</u>
Accumulated depreciation (Note 8).....	3,068,358
	<u>2,412,881</u>
Land, at cost.....	126,056
Timber limits and roads, at cost less depletion (Note 2(c) and 8).....	1,366,320
	<u>\$3,905,257</u>

8. DEPRECIATION POLICY

The Corporation has adopted the sinking fund method of providing for depreciation on buildings included in rental properties. It is based on an estimated useful life and will write off the cost of the building in a series of annual instalments increasing at the rate of 5% compounded annually. Under this method depreciation charged to income in later years will be substantially higher than the amount charged in earlier years. The estimated useful life of rental properties is as follows:

Office buildings and hotel.....	60 years
Apartment buildings and shopping centres.....	50 years
Garden homes and townhouses.....	40 years

Furniture and equipment used in connection with rental properties are depreciated on a straight-line basis over 10 years. Other fixed assets are depreciated on the diminishing balance at the rate of 5% per year for occupied premises, 30% per year for construction equipment and rolling stock, and 20% per year for other equipment. Timber limits are depleted on the basis of logs cut during the period and the costs of roads are amortized at the rate of 20% of original cost per year.

9. INVESTMENTS \$218,134

Of this amount shares costing \$48,485 are being held by a trustee pending approval by federal authorities of a proposed sale. When this sale is ultimately approved it will produce a capital gain of \$373,145. The remaining investments are principally unquoted securities.

10. OTHER ASSETS \$789,799

Deposits re land acquisitions and performance bonds with various municipalities and townships.....	\$753,796
Patents, at cost less amortization.....	19,699
Excess cost of investment in subsidiary over recorded book value of underlying assets.....	16,304
	<u>\$789,799</u>

11. DEFERRED CHARGES \$517,476

Deferred finance charges, at cost less amortization.....	\$ 37,383
Cost of municipal services installed on behalf of a municipality to be offset by future subdivision charges from the municipality.....	480,093
	<u>\$517,476</u>

12. BANK INDEBTEDNESS \$13,012,384

The bank loans are secured by:

- (i) a general assignment of book debts and certain inventories;
- (ii) an assignment of a \$50,000 insurance policy on the life of an executive;
- (iii) an assignment of future proceeds from certain mortgage loans; and
- (iv) a demand debenture to secure a line of credit to be drawn in U.S. dollars to provide \$18,000,000 Canadian, such debenture bearing interest at the rate of 8¼% per annum and secured by a fixed and specific charge upon certain land adjacent to the Corporation's principal rental project and a floating charge upon all the assets of the Corporation. At October 31, 1969 \$6,230,000 (\$5,799,166 U.S. funds) had been drawn on this line of credit. The amount owing in U.S. funds is converted to Canadian dollars at the rate of exchange prevailing at October 31, 1969. Payment of the \$18,000,000 will not be required by the bank prior to December 31, 1971. An assignment of all leases on the buildings that are being erected on this land is also to be given to the bank.

6. PROPRIETES A REVENU \$60,410,005

Immeubles, au prix coûtant.....	\$58,239,838
Ameublement et fournitures, au prix coûtant.....	1,439,384
	<u>59,679,222</u>
Amortissement accumulé (note 8).....	1,479,466
	<u>58,199,756</u>
Terrains, au prix coûtant.....	2,210,249
	<u>\$60,410,005</u>

7. IMMEUBLES, INSTALLATIONS ET EQUIPEMENT \$3,905,257

Immeubles, au prix coûtant.....	\$1,321,379
Equipement et outillage, au prix coûtant.....	4,159,860
	<u>5,481,239</u>
Amortissement accumulé (note 8).....	3,068,358
	<u>2,412,881</u>
Terrains, au prix coûtant.....	126,056
Concessions forestières et routes au coût moins épuisement (notes 2 (c) et 8).....	1,366,320
	<u>\$3,905,257</u>

8. POLITIQUE D'AMORTISSEMENT

La Compagnie a adopté la méthode du fonds d'amortissement afin de pourvoir à l'amortissement des immeubles compris dans les propriétés à revenu. Cette méthode se fonde sur une vie utile estimative et servira à amortir le coût de l'immeuble par une série de versements annuels augmentant au taux composé de 5% par année. En vertu de cette méthode, l'amortissement imputé au revenu des dernières années sera sensiblement plus élevé que le montant imputé dans les premières années. La vie utile estimative des propriétés à revenu est la suivante:

Immeubles de bureaux et hôtel.....	60 ans
Immeubles d'appartements et centres commerciaux.....	50 ans
Parcs d'habitations et maisons en rangée.....	40 ans

L'équipement et les accessoires servant dans les propriétés à revenu sont amortis en ligne droite sur une période de dix ans. Les autres immobilisations sont amorties sur le solde décroissant, à raison de 5% par année pour les locaux occupés, 30% par année pour l'équipement de construction et le matériel roulant, et 20% par année pour tout autre équipement. L'épuisement des concessions forestières est calculé sur la base des coupes de bois faites au cours de l'exercice et le coût des routes est amorti au taux annuel de 20% du coût original.

9. PLACEMENTS \$218,134

De ce montant, des actions au coût de \$48,485 sont détenues par un fiduciaire en attendant l'approbation des autorités fédérales sur une vente proposée. Lorsque cette vente sera finalement approuvée, elle rapportera un gain de capital de \$373,145. Le reste des placements représente surtout des valeurs non cotées.

10. AUTRES ACTIFS \$789,799

Dépôts sur acquisition de terrains et cautions d'exécution de divers municipalités et townships.....	\$753,796
Brevets, au prix coûtant moins amortissement.....	19,699
Excédent du coût du placement dans une filiale sur la valeur aux livres des actifs acquis.....	16,304
	<u>\$789,799</u>

11. FRAIS REPORTES \$517,476

Frais de financement reportés, au coût moins amortissement	\$ 37,383
Coût des services municipaux installés au nom d'une municipalité, à être compensé par une réduction de charges réclamées par la municipalité pour des lotissements futurs.....	480,093
	<u>\$517,476</u>

12. DETTE BANCAIRE \$13,012,384

Les emprunts bancaires sont garantis par:

- (i) cession générale des dettes aux livres et de certains stocks;
- (ii) cession d'une police d'assurance de \$50,000 sur la vie d'un directeur;
- (iii) cession des recettes futures de certains prêts hypothécaires; et
- (iv) une débenture à demande, pour garantir une marge de crédit devant être tirée en dollars américains équivalent à \$18,000,000 canadiens, ladite débenture portant intérêt au taux de 8¼% par année et garantie par une charge fixe et déterminée sur certains terrains adjacents au principal ensemble locatif de la Compagnie et une charge flottante sur tous les actifs de la Compagnie. Au 31 octobre 1969 \$6,230,000 (\$5,799,166 en devises américaines) avaient été tirés sur cette marge de crédit. Le montant dû en devises américaines est converti en dollars canadiens au taux de change ayant cours le 31 octobre 1969. La banque n'exigera pas le remboursement des \$18,000,000 avant le 31 décembre 1971. Une cession de tous les baux des immeubles qui peuvent être construits sur ces terrains doit être également consentie à la banque.

13. NOTES PAYABLE, LAND MORTGAGES AND SECURED LOANS \$5,154,987

6 - 7½% mortgages, secured by land held for resale and future house-building, and land designated primarily for development as income producing properties, mature at various dates between 1970 and 1991 and are repayable as to principal as follows:

Year ending October 31,	1970	\$845,004	
	1971	260,188	
	1972	922,203	
	1973	314,893	
	1974	9,804	
	1975	10,477	
	1976	11,196	
	1977	11,965	
	1978	124,286	
	1979	13,664	
Subsequent to October 31, 1979		<u>230,688</u>	\$ 2,754,368

Non-interest bearing mortgage secured by land held for development, repayable as follows:

Year ending October 31, 1970	600,000	
1971	<u>634,834</u>	1,234,834
8% demand loans payable		295,068
7 - 9½% loans, secured by mortgages taken back on houses sold, with principal payments of approximately \$199,000 annually		594,359
Equipment liens repayable in monthly instalments with an approximate amount of \$144,000 due within one year		276,358
		<u>\$5,154,987</u>

14. MORTGAGES ON RENTAL PROPERTIES AND OCCUPIED PREMISES \$51,792,922

6¼-9½% mortgages amounting to \$50,636,742 are secured by income producing properties, and in some cases by chattels and assignment of rentals, and mortgages amounting to \$1,156,180 are secured by occupied premises and a floating charge on all the present and future assets of a subsidiary. The mortgages mature at various dates between 1975 and 2005 and are repayable as to principal as follows:

Year ending October 31,	1970	\$ 637,378
	1971	679,573
	1972	721,921
	1973	765,578
	1974	813,317
	1975	814,116
	1976	1,149,773
	1977	805,235
	1978	862,196
	1979	925,106
Subsequent to October 31, 1979		<u>43,618,729</u>
		<u>\$51,792,922</u>

15. INCOME TAXES

- (a) The Corporation has followed the practice of charging earnings with both income taxes currently payable and income taxes which have been deferred to future periods as the result of:
- claiming capital cost allowances for income tax purposes in excess of depreciation recorded in the accounts;
 - claiming in full for tax purposes expenses that are capitalized and deferred in the accounts;
 - deferring for tax purposes the profit on instalment land sales until the proceeds are received, which profits are recorded in the accounts in the year of sale; and
 - deferring for tax purposes the recorded proportionate share of profits from partnerships which, due to later fiscal year ends, will be brought into income for tax purposes in the following year.
- (b) The depletion of excess costs of \$700,000 as referred to in Note 2(c) is non-deductible for income tax purposes.
- (c) The income taxes provided in the accompanying consolidated statement of earnings for the current year and the preceding ten months include taxes currently payable and deferred taxes as follows:

	1969	1968
Currently payable	\$ 53,521	—
Deferred	<u>2,244,074</u>	<u>1,111,000</u>
	<u>\$2,297,595</u>	<u>1,111,000</u>

13. EFFETS A PAYER, HYPOTHEQUES FONCIERES ET EMPRUNTS GARANTIS \$5,154,987

Des hypothèques, à intérêt de 6 à 7½%, garanties par des terrains détenus à des fins de revente et de construction d'habitations, et des terrains désignés surtout à des fins d'aménagement de propriétés à revenu, arrivent à échéance à des dates diverses entre 1970 et 1991; le capital doit en être remboursé à peu près comme suit:

Année se terminant le 31 octobre	1970	\$845,004	
	1971	260,188	
	1972	922,203	
	1973	314,893	
	1974	9,804	
	1975	10,477	
	1976	11,196	
	1977	11,965	
	1978	124,286	
	1979	13,664	
Après le 31 octobre	1979	<u>230,688</u>	\$ 2,754,368

Hypothèque ne portant pas intérêt garantie par des terrains détenus à des fins d'aménagement, remboursable comme suit:

Année se terminant le 31 octobre	1970	600,000	
	1971	<u>634,834</u>	1,234,834
Emprunts à demande, intérêt 8%, à payer			295,068
Emprunts, à intérêt de 7 à 9½%, garantis par des hypothèques reprises sur des maisons vendues, représentant des paiements de capital d'environ \$199,000 par année			594,359
Privilèges sur équipement, remboursable par versements mensuels, dont un montant approximatif de \$144,000 dus en deçà d'une année			276,358
			<u>\$5,154,987</u>

14. HYPOTHEQUES SUR PROPRIÉTÉS À REVENU ET LOCAUX OCCUPÉS \$51,792,922

Des hypothèques, à intérêts de 6¼ à 9½%, s'élevant à \$50,636,742, sont garanties par des immeubles de rapport et, dans certains cas, par des biens mobiliers et des cessions de loyers, et des hypothèques s'élevant à \$1,156,180 sont garanties par les locaux occupés et une charge flottante sur tous les actifs présents et futurs d'une filiale. Les hypothèques arrivent à échéance à des dates diverses entre 1975 et 2005; le capital en est remboursable comme suit:

Année se terminant le 31 octobre	1970	\$ 637,378
	1971	679,573
	1972	721,921
	1973	765,578
	1974	813,317
	1975	814,116
	1976	1,149,773
	1977	805,235
	1978	862,196
	1979	925,106
Après le 31 octobre	1979	<u>43,618,729</u>
		<u>\$51,792,922</u>

15. IMPOTS SUR LE REVENU

- (a) La Compagnie a suivi la pratique d'imputer aux bénéfices les impôts sur le revenu à payer couramment ainsi que les impôts sur le revenu reportés du fait que:
- on a réclamé, aux fins des impôts sur le revenu, des allocations de coût en capital excédant l'amortissement inscrit aux livres;
 - on a réclamé, aux fins des impôts, des dépenses qui sont capitalisées et reportées dans les livres;
 - on a reporté, aux fins des impôts, le profit sur les ventes à tempérament de terrains jusqu'à ce que les recettes soient touchées, ces profits étant inscrits dans les comptes dans l'année de la vente; et
 - on a reporté, aux fins des impôts, la tranche proportionnelle des profits des sociétés qui, à cause de fins d'année financière subséquentes, seront comptés dans le revenu, aux fins des impôts, dans l'année suivante.
- (b) L'épuisement des coûts excédentaires de \$700,000 mentionné dans la note 2 (c) n'est pas admissible aux fins des impôts sur le revenu.
- (c) Les impôts sur le revenu pourvus dans l'état consolidé ci-joint des bénéfices pour l'exercice courant et pour les dix mois précédents comprennent les impôts à payer couramment ainsi que les impôts reportés, comme suit:

	1969	1968
Courants	\$ 53,521	—
Reportés	<u>2,244,074</u>	<u>1,111,000</u>
	<u>\$2,297,595</u>	<u>1,111,000</u>

16. CAPITAL STOCK AND OPTIONS

Shares without par value. Authorized 12,000,000 shares not to exceed \$80,000,000.

	Number of Shares Issued and Fully Paid	Share Capital
Outstanding October 31, 1968	5,151,220.8	\$ 9,179,734
Issued at \$9.30 pursuant to an underwriting agreement dated January 15, 1969 for cash consideration	1,200,000	11,160,000
Issued at \$10.00 pursuant to option agreements with executives for cash consideration	42,597	425,970
Issued in partial consideration for the acquisition of a wholly owned subsidiary (Note 2(c))	75,000	750,000
	<u>6,468,817.8</u>	<u>\$21,515,704</u>

- (a) By supplementary letters patent dated November 19, 1968 and July 22, 1969, the number of shares authorized has been increased by 2,000,000 and 4,000,000 respectively.

By supplementary letters patent dated January 3, 1969, the stated paid up capital was reduced to an amount equal to the combined stated paid up capital and adjusted retained earnings of six predecessor companies amalgamated on April 29, 1968.

- (b) The Corporation has granted an option expiring on December 31, 1971 to a Canadian chartered bank for the purchase of 525,069 shares at a price of \$10 a share. In addition, the Corporation has granted options expiring December 31, 1973 on 170,392 shares to executives of the Corporation of which 42,598 shares are exercisable during or after each of the years 1970 through 1973. The price to be paid is \$10.50 per share in 1970 and it increases \$0.50 in each year to \$12 in 1973. A further option has been granted to an officer of the Corporation, expiring May 15, 1972 on 20,000 shares at a price of \$10 per share of which one third is exercisable after May 16, 1969 and a further one third after May 16 of each of 1970 and 1971. On the happening of certain events, the exercise dates may be advanced.

- (c) Pursuant to the agreement outlined in Note 17(a) the Corporation obtained supplementary letters patent on December 19, 1969, the provisions of which:

(i) vary the provisions of Letters Patent of the Corporation by designating the 12,000,000 shares without par value in the authorized capital of the Corporation as 12,000,000 common shares without par value;

(ii) increase the authorized capital of the Corporation by:

(A) creating an additional 18,000,000 common shares without par value ranking on a parity with the above mentioned 12,000,000 common shares without par value; provided however, that the common shares in the capital of the Corporation as constituted upon the issue of the said Supplementary Letters Patent shall not be issued for a consideration exceeding in value the sum of \$80,000,000.

(B) creating 10,000,000 Class "A" redeemable preference shares with a par value of \$10 each.

(C) creating 3,000,000 Class "B" non-cumulative, redeemable voting preference shares with a par value of \$0.20 each.

17. SUBSEQUENT EVENTS, CONTINGENT LIABILITIES AND COMMITMENTS

- (a) The Corporation completed an agreement on January 2, 1970 with Power Corporation of Canada, Limited whereby it exchanged 3,201,100 common shares of the Corporation for 4,573,000 common shares of Canadian Interurban Properties Limited on the basis of 7 common shares of the Corporation for 10 common shares of Canadian Interurban Properties Limited and 2,648,800 common shares of the Corporation for the following securities:

- 1,340,000 common shares, of the par value of \$0.20 each, of Blue Bonnets Raceway Inc.
- 6,500 common shares of the par value of \$10 each of Show-Mart Incorporated.
- \$410,000 6% note of Show-Mart Incorporated due July 8, 1970.
- 300 common shares, without nominal or par value of Trans-Canada Realities Co. Ltd.
- \$440,000 7% note of Trans-Canada Realities Co. Ltd. due August 28, 1972.

16. CAPITAL-ACTIONS ET OPTIONS

Actions sans valeur au pair. Autorisées: 12,000,000 d'actions ne devant pas dépasser \$80,000,000.

	Nombre d'actions émises et entière- ment payées	Capital- actions
En circulation au 31 octobre 1968	5,151,220.8	\$9,179,734
Emises à \$9.30 suivant les termes d'un accord de souscription en date du 15 janvier 1969, pour une considération monétaire	1,200,000	11,160,000
Emises à \$10.00 suivant des accords d'option avec des dirigeants, pour une considération monétaire	42,597	425,970
Emises en paiement partiel à l'acquisition d'une filiale en propriété exclusive (note 2 (c))	75,000	750,000
	<u>6,468,817.8</u>	<u>\$21,515,704</u>

- (a) Par des lettres patentes supplémentaires en date du 19 novembre 1968 et du 22 juillet 1969, le nombre d'actions autorisées de la Compagnie a été augmenté de 2,000,000 et 4,000,000 d'actions respectivement.

Par des lettres patentes supplémentaires en date du 3 janvier 1969, le capital-actions versé aux livres fut réduit à un montant égal à l'agrégat du capital-actions versé aux livres et des bénéfices non répartis régularisés des six compagnies-prédécesseurs fusionnées le 29 avril 1968.

- (b) La Compagnie a accordé à une banque à charte canadienne une option échéant le 31 décembre 1971 pour l'achat de 525,069 actions à un prix de \$10 l'action. De plus, la Compagnie a accordé des options échéant le 31 décembre 1973 et portant sur 170,392 actions à des dirigeants de la Compagnie; des options portant sur 42,598 actions peuvent être exercées à partir de 1970 et jusqu'en 1973. Le prix à payer sera de \$10.50 l'action en 1970 et augmentera de \$0.50 chaque année pour atteindre \$12 en 1973. Une autre option a été accordée à un cadre supérieur de la Compagnie; elle échoit le 15 mai 1972 et porte sur 20,000 actions au prix de \$10 l'action, un tiers pouvant être exercé après le 16 mai 1969 et un autre tiers après le 16 mai de chacune des années 1970 et 1971. Dans certaines circonstances, on peut avancer la date d'exercice des options.

- (c) Suivant les termes de l'entente décrite à la note 17(a), la Compagnie a obtenu des lettres patentes supplémentaires en date du 19 décembre 1969, dont les provisions sont les suivantes:

(i) changement des provisions des lettres patentes de la Compagnie, à l'effet que les 12,000,000 d'actions sans valeur au pair du capital autorisé de la Compagnie seront désignées comme 12,000,000 d'actions ordinaires sans valeur au pair;

(ii) augmentation du capital autorisé de la Compagnie par:

(A) La création de 18,000,000 de nouvelles actions ordinaires sans valeur au pair devant avoir même rang que les 12,000,000 d'actions ordinaires sans valeur au pair susmentionnées; provision est faite cependant pour que les actions ordinaires du capital de la Compagnie tel que constitué suivant l'émission des lettres patentes supplémentaires susdites ne soient pas émises pour une considération dépassant en valeur la somme de \$80,000,000;

(B) la création de 10,000,000 d'actions classe "A" privilégiées, rachetables d'une valeur au pair de \$10 chacune;

(C) la création de 3,000,000 d'actions classe "B", à dividende non cumulatif, privilégiées, rachetables et votantes d'une valeur au pair de \$0.20 chacune.

17. EVENEMENTS SUBSEQUENTS, PASSIFS EVENTUELS ET ENGAGEMENTS

- (a) La Compagnie a conclu une entente le 2 janvier 1970 avec Power Corporation of Canada, Limited par laquelle elle échangeait 3,201,100 actions ordinaires de la Compagnie contre 4,573,000 actions ordinaires de Canadian Interurban Properties Limited sur la base de 7 actions ordinaires de la Compagnie pour 10 actions ordinaires de Canadian Interurban Properties Limited et 2,648,800 actions ordinaires de la Compagnie contre les valeurs suivantes:

- 1,340,000 actions ordinaires d'une valeur au pair de \$0.20 chacune de Blue Bonnets Raceway Inc.
- 6,500 actions ordinaires d'une valeur au pair de \$10 chacune de Show-Mart Incorporated.
- Un billet de \$410,000 à 6% de Show-Mart Incorporated échéant le 8 juillet 1970.
- 300 actions ordinaires sans valeur nominale ou au pair de Trans-Canada Realities Co. Ltd.
- Un billet de \$440,000 à 7% de Trans-Canada Realities Co. Ltd. échéant le 28 août 1972.

and a Promissory Note in the amount of \$6,359,358 bearing interest at the rate of 6% per annum due December 31st, 1974 and convertible at the option of the holder or the Corporation on the due date for 748,160 common shares of the Corporation in exchange for:

1. \$859,358 5½% note of Blue Bonnets Raceway Inc. due July 6, 1970.
2. \$5,500,000 6¼% note of Blue Bonnets Raceway Inc. due November 30, 1982.

As part of the transaction the Corporation issued 1,000,000 Class "B" shares with a par value of \$0.20 a share with warrants attached entitling the holder to an additional 2 Class "B" shares for each Class "B" share held. Each of the Class "B" shares on the happening of a stated event will carry ten votes per share. Additionally, the Corporation has agreed to make an offer for the unowned common shares of Canadian Interurban Properties Limited on a 7 for 10 basis before June 30, 1970.

- (b) The Corporation has acquired certain free-hold lands and rights for the development of a portion of the downtown Toronto waterfront. It has entered into various agreements with The Corporation of The City of Toronto and The Toronto Harbour Commissioners to develop such property in accordance with a building scheme. The Corporation has incurred certain financial obligations to be determined pursuant to the said building scheme. Because this project is in the preliminary stages of development and design, no estimates as to the ultimate costs are available at this time, but the costs will be substantial.
- (c) There are five income producing properties under construction with a total cost of \$4,989,010 (excluding land) incurred to October 31, 1969. Plans and negotiations are not yet finalized with respect to four of these properties and hence total estimated costs and proceeds of financing cannot be determined at this time. On the fifth building under construction, Tower 'C', Place de Ville, Phase II, the cost to complete construction is estimated at approximately \$16,000,000; the bank line of credit referred to in Note 12 (iv) has been arranged for this project. Financing negotiations are under way on the remaining four projects.
- (d) The Corporation has pledged a donation to The Children's Hospital of Eastern Ontario of \$250,000 which can be paid at its discretion any time before the end of 1973. No amount has been paid to date or accrued in the accounts.
- (e) An action for \$250,000 damages has been commenced against the Corporation in connection with work done by a predecessor company under a construction contract. Sufficient information is not available at the present time to assess the liability, if any, arising from this claim, however it is doubtful that any eventual assessment would be equal to the amount claimed and costs may be limited to the legal costs of the defence.
- (f) The Corporation is on the covenant of certain first mortgages assumed by the purchasers of houses and properties sold by the Corporation and its predecessor companies. It is considered unlikely that the Corporation will become directly liable in respect to any such covenants.
- (g) The Corporation is jointly and severally liable on a mortgage of which the Corporation's 50% share, \$336,892, is recorded in the accounts. It is considered unlikely that the Corporation will become directly liable in respect to the obligation of the outside party.
- (h) The Corporation has entered into a 99 year lease for the rental of the land for Place de Ville, Phase I, commencing April 1, 1966. This lease requires an annual rental of \$218,625 for the first twenty-five years. For remaining periods of the lease, the rent will be the greater of \$218,625 or an amount calculated in relation to the land market value at various dates.
- (i) In connection with a building project, the Corporation has agreed to lease land for a period of 99 years commencing November 15, 1968. The rental for the first two years is limited to the realty taxes assessed against the land and the rental for the succeeding 31 years is 6½% of the approximate cost to the owner of \$1,000,000. The rental for the remaining period is to be an amount calculated in relation to the fair market value (determined at 33 year intervals) of the leased premises excluding all buildings and improvements thereon, plus an amount calculated on a percentage of the excess of gross annual rentals over a mutually agreed base.
- (j) The Corporation has entered into an agreement for the purchase of additional freehold and leasehold properties on the Toronto waterfront at a price of \$9,000,000. The purchase is subject to the amendment of zoning bylaws, the consent to the assignment of a lease to the Corporation and, if required, the consent of certain municipal and federal authorities. The transaction is to be completed by June 30, 1970, or on the thirtieth day after the date upon which the above-noted zoning amendment is approved, whichever shall be the earlier. The deposit of \$350,000 is not refundable to the Corporation.
- (k) The Corporation has agreed to enter into a joint venture with 50% outside interests for the development of property in France. This venture will include the incorporation of foreign subsidiaries. No significant costs have been incurred to October 31, 1969.

et un billet promissoire au montant de \$6,359,358 portant intérêt au taux de 6% par année, échéant le 31 décembre 1974 et convertible au gré du détenteur ou de la Compagnie à la date d'échéance en 748,160 actions de la Compagnie en échange de:

1. Un billet de \$859,358 à 5½% de Blue Bonnets Raceway Inc., échéant le 6 juillet 1970.
2. Un billet de \$5,500,000 à 6¼% de Blue Bonnets Raceway Inc., échéant le 30 novembre 1982.

Comme partie intégrante de cette transaction, la Compagnie a émis 1,000,000 d'actions classe "B" d'une valeur au pair de \$0.20 l'action et portant des droits allouant au détenteur deux actions additionnelles classe "B" par action classe "B" détenue. A l'avènement d'un événement déterminé, chaque action classe "B" donnera droit à 10 votes. De plus, la Compagnie a accepté de faire une offre pour les actions non détenues de Canadian Interurban Properties Limited sur la base de 7 pour 10 avant le 30 juin 1970.

- (b) La Compagnie a acquis des biens-fonds libres et des droits pour l'aménagement d'une partie de la zone riveraine du centre-ville de Toronto. Elle a conclu diverses ententes avec la Corporation de la Ville de Toronto et les Commissaires du Port de Toronto en vue de développer ces propriétés dans le cadre d'un ensemble de construction. La Compagnie a encouru certaines obligations financières à être déterminées relativement à cet ensemble de construction. Du fait que ce projet n'en est encore qu'aux stades préliminaires de développement et de détermination, aucune estimation des coûts totaux n'est disponible à ce moment-ci, mais ces coûts seront importants.
- (c) Cinq propriétés à revenu sont présentement en construction et le coût total encouru jusqu'au 31 octobre 1969 (exclusion faite des terrains) se monte à \$4,989,010. Les plans et les négociations ne sont pas encore terminés en ce qui concerne quatre de ces propriétés et, de ce fait, il est impossible d'établir maintenant une estimation globale des coûts et des produits de financement. Le coût pour terminer la construction du cinquième édifice, la Tour "C", Place de Ville, Phase II, est estimé à environ \$16,000,000; la marge de crédit bancaire mentionnée à la note 12(iv) a été négociée pour ce projet, tandis que les négociations de financement pour les quatre autres projets sont en cours.
- (d) La Compagnie s'est engagée à faire, à l'Hôpital pour enfants de l'est de l'Ontario, un don de \$250,000 qui peut être versé à sa discrétion, n'importe quand avant la fin de 1973. A cet égard, aucun montant n'a été versé ni inscrit aux livres jusqu'ici.
- (e) Une poursuite en dommages-intérêts pour le montant de \$250,000 a été intentée contre la Compagnie relativement à des travaux effectués par une Compagnie-prédécesseur en vertu d'un contrat de construction. Nous n'avons pas encore assez de renseignements pour déterminer, s'il y en a, le passif éventuel provenant de cette poursuite; il est toutefois douteux que toute décision contre la Compagnie égale le montant de la réclamation et les coûts seront probablement limités aux frais de contentieux.
- (f) La Compagnie est partie à la convention de certaines premières hypothèques prises par les acheteurs de maisons et de propriétés vendues par la Compagnie et par les Compagnies-prédécesseurs. On juge peu probable que la Compagnie devienne directement responsable d'aucune de ces conventions.
- (g) La Compagnie est conjointement et solidairement responsable d'une hypothèque dont la part de la Compagnie, soit 50%, pour un montant de \$336,892, est inscrite dans les livres. On considère comme peu probable que la Compagnie ne devienne directement responsable de l'obligation de l'autre partie.
- (h) La Compagnie a signé un bail de 99 ans pour la location du terrain occupé par Place de Ville, Phase I à partir du 1er avril 1966. Ce bail exige un loyer annuel de \$218,625 pour les 25 premières années. Pour les autres périodes du bail, le loyer correspondra au plus élevé de \$218,625 ou d'un montant calculé par rapport à la valeur marchande du terrain à diverses dates.
- (i) Relativement à un projet de construction, la Compagnie a convenu de louer le terrain pour une période de 99 ans à compter du 15 novembre 1968. Le loyer des deux premières années est limité à l'impôt foncier auquel donne lieu le terrain, tandis que le loyer pour les 31 années subséquentes est de 6½% du coût approximatif au propriétaire du terrain de \$1,000,000. Le loyer pour le reste de la période doit être un montant calculé par rapport à la juste valeur marchande (déterminée à intervalles de 33 ans) de la propriété louée, à l'exclusion de tout immeuble et de toutes améliorations qui y seront apportées, plus un montant calculé selon un pourcentage de l'excédent des loyers annuels bruts sur un montant de base convenu.
- (j) La Compagnie a conclu une entente pour l'achat d'autres biens-fonds libres et des propriétés louées à bail, dans la zone riveraine de Toronto, à un prix de \$9,000,000. L'achat dépend de la modification des règlements de zonage, de l'autorisation en vue de l'assignation d'un bail à la Compagnie et, s'il y a lieu, du consentement de certaines autorités municipales et fédérales. La transaction doit être complétée au 30 juin 1970, ou le 30e jour qui suit la date à laquelle la modification

(l) A subsidiary has entered into hire-purchase agreements on equipment amounting to \$627,000 at October 31, 1969 of which \$260,525 will become due and payable in the ensuing year. This subsidiary is also contingently liable for endorsements totalling \$100,000.

18. REMUNERATION OF DIRECTORS AND OFFICERS

The aggregate direct remuneration paid during the year ended October 31, 1969 by the Corporation and its subsidiary companies to directors and senior officers of the Corporation as defined in the Corporations Act, Ontario was \$220,156.

19. EARNINGS PER SHARE

The earnings per share figures have been calculated using the weighted monthly average number of shares outstanding during the respective fiscal periods.

	1969	1968
Average number of shares outstanding . . .	6,017,120	5,151,221

de zonage susmentionnée est approuvée, selon la plus rapprochée des deux dates. Le dépôt de \$350,000 n'est pas remboursable à la Compagnie.

- (k) La Compagnie a accepté de participer à un projet conjoint avec des intérêts étrangers à 50% pour la mise en valeur de propriétés en France. Ce projet comprendra la constitution en compagnie de filiales étrangères. En date du 31 octobre 1969, on n'avait encouru aucun frais important.
- (l) Une filiale a conclu des ententes de location-achat d'équipement se montant à \$627,000 au 31 octobre 1969 dont \$260,525 deviendront dus et à payer au cours de l'exercice suivant. Cette filiale a aussi un passif éventuel à l'égard d'endossements pour un montant total de \$100,000.

18. REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE L'EXECUTIF

La rémunération totale directe versée au cours de l'exercice terminé le 31 octobre 1969 par la Compagnie et ses filiales aux administrateurs et aux cadres supérieurs de la Compagnie, telle que définie dans la Loi des Compagnies, Ontario, a été de \$220,156.

19. BENEFICES PAR ACTION

Les chiffres de bénéfices par action ont été calculés par l'emploi de la moyenne mensuelle pondérée du nombre d'actions en circulation au cours des périodes financières respectives.

	1969	1968
Nombre moyen des actions en circulation . .	6,017,120	5,151,221

Printed in Canada by

Photos

Typography

Design

Imprimé au Canada par

Photos

Typographie

Conception et Graphisme

Dollco/Ottawa

© Karsh, Ottawa
Photo Blohm

Fred F. Esler Limited

Campeau Corporation Limited



CAMPEAU CORPORATION LIMITED 2932 BASELINE ROAD OTTAWA CANADA

campeau

NO SECURITIES COMMISSION OR SIMILAR AUTHORITY IN CANADA HAS IN ANY WAY PASSED UPON THE MERITS OF THE SECURITIES OFFERED HEREUNDER AND ANY REPRESENTATION TO THE CONTRARY IS AN OFFENCE.

New and Outstanding Issue

campeau corporation limited

1,600,000 shares
(without par value)

Of the 1,600,000 shares offered by this prospectus, 1,200,000 shares are unissued shares being acquired from the Corporation and 400,000 shares are outstanding shares being acquired from the Selling Shareholders referred to on page 12. The net proceeds from the sale of the 400,000 shares being acquired from the Selling Shareholders will be received by the latter.

There is no market for these securities. Application has been made to list the Corporation's shares on The Toronto Stock Exchange and the Montreal Stock Exchange. Acceptance of the listing will be subject to the filing of required documents and evidence of satisfactory distribution, both within 90 days.

	Price to Public	Underwriting Discount	Proceeds to Company (1)	Proceeds to Selling Shareholders (2)
Per Share	\$10	\$.70	\$9.30	\$9.30
Total	\$16,000,000	\$1,120,000	\$11,160,000	\$3,720,000

(1) Before deducting expenses payable by the Corporation estimated not to exceed \$45,000.

(2) Before deducting expenses payable by the Selling Shareholders estimated not to exceed \$5,000.

We, as principals, offer these shares, subject to prior sale, if, as and when issued, delivered and accepted by us, and subject to the approval of all legal matters on behalf of the Corporation and the Selling Shareholders by Messrs. Goldberg, Shinder, Shmelzer and Gardner, Ottawa, and on our behalf by Messrs. Blake, Cassels & Graydon, Toronto and Messrs. Gowling, MacTavish, Osborne and Henderson, Ottawa.

Subscriptions will be received subject to rejection or allotment in whole or part and the right is reserved to close the subscription books at any time without notice. It is expected that the certificates will be available for delivery on or about March 5, 1969.

A. E. Ames & Co.
Limited

Business Established 1889

TORONTO MONTREAL NEW YORK LONDON, ENG. VANCOUVER VICTORIA WINNIPEG CALGARY EDMONTON QUEBEC
LONDON HAMILTON OTTAWA KITCHENER ST. CATHARINES OWENSOUND PETERBOROUGH PARIS, FRANCE LAUSANNE, SWITZERLAND

Table of Contents

	Page		Page
The Corporation.....	3	Plan of Distribution.....	10
Use of Proceeds.....	3	Description of the Shares.....	10
Consolidated Capitalization.....	3	General.....	10
Business of the Corporation.....	4	Dividend Policy.....	10
History.....	4	Transfer Agent and Registrar.....	11
Land Assembly.....	4	Auditors.....	11
Ottawa.....	4	Options to Purchase Shares	11
Residential.....	4	Principal Holders of Securities.....	11
Commercial.....	5	Selling Shareholders.....	12
Revenue Producing Properties.....	6	Management.....	12
Map.....	7	Directors and Officers.....	12
Sales and Property Management.....	8	Remuneration.....	13
Construction.....	9	Pending Legal Proceedings.....	13
Architecture and Engineering.....	9	Material Contracts.....	14
Manufacturing.....	9	Interests in Transactions.....	15
Building Supplies.....	9	Accountants' Report.....	15
Head Office Premises.....	9	Financial Statements.....	16
Appraisal.....	9	Certificates.....	25

Purchasers' Statutory Rights of Withdrawal and Rescission

Sections 63 and 64 of The Securities Act, 1966 (Ontario), sections 63 and 64 of The Securities Act, 1968 (Manitoba), sections 70 and 71 of The Securities Act, 1967 (Saskatchewan) and sections 63 and 64 of The Securities Act, 1967 (Alberta) provide, in effect, that where a security is offered to the public in the course of primary distribution:

- (a) a purchaser will not be bound by a contract for the purchase of such security if written or telegraphic notice of his intention not to be bound is received by the vendor not later than midnight on the second business day after the prospectus offering such security is received or is deemed to be received by him or his agent; and
- (b) a purchaser has the right to rescind a contract for the purchase of such security, while still the owner thereof, if the prospectus or any amended prospectus offering such security contains an untrue statement of a material fact or omits to state a material fact necessary in order to make any statement therein not misleading in the light of the circumstances in which it was made, but no action to enforce this right can be commenced by a purchaser after the expiration of 90 days from the later of the date of such contract or the date on which such prospectus or amended prospectus is received or is deemed to be received by him or his agent.

Sections 61 and 62 of the Securities Act, 1967 (British Columbia) provide in effect that, where a security is offered to the public in the course of primary distribution, a purchaser has the same right of rescission described in (b) above and also that a purchaser has a right to rescind a contract for the purchase of a security, while still the owner thereof, if a copy of the last prospectus, together with financial statements and reports and summaries of reports relating to the securities as filed with the British Columbia Securities Commission, was not delivered to him or his agent prior to delivery to either of them of the written confirmation of the sale of the securities. Written notice of intention to commence an action for rescission must be served on the person who contracted to sell within 60 days of delivery of the written confirmation, but no action shall be commenced after the expiration of three months from the date of service of such notice.

Reference is made to the said Acts for the complete texts of the provisions under which the foregoing rights are conferred and the foregoing summary is subject to the express provisions thereof.

The Corporation

Campeau Corporation Limited (the "Corporation") is a company continued under The Corporations Act (Ontario) by letters patent of amalgamation dated April 29, 1968, confirming an amalgamation agreement dated April 19th, 1968, entered into between Campeau Corporation Limited and six wholly owned subsidiaries, namely, Campeau Construction Company Limited, Allied Building Supply (Ottawa) Limited, Pinecrest Investments (Ottawa) Limited, Pinecrest Shopping Centre (Ottawa) Limited, Dalhousie Interests Limited and Queensview Construction and Development Limited (the "Predecessor Companies").

By supplementary letters patent dated November 19, 1968 the authorized share capital of the Corporation was increased to 8,000,000 shares without par value and by supplementary letters patent dated January 3, 1969 the issued capital was reduced to an amount equal to the combined issued capital and retained earnings of the Predecessor Companies, as adjusted. Reference is made to note 2(b) of the Notes to Consolidated Financial Statements on page 19. The head office and principal office of the Corporation is located at 2932 Baseline Road, Ottawa, Ontario.

The Corporation is a diversified real estate company engaged in acquiring land to be developed or redeveloped, subdividing and/or improving it, building and marketing single family housing, developing and constructing high-rise, garden and town house apartment complexes and commercial complexes for permanent investment and manufacturing and distributing building supplies.

Use of Proceeds

The estimated net proceeds to be derived by the Corporation from the sale of the shares offered by this prospectus amounting to \$11,115,000 will be used to reduce bank loans. These loans were incurred to acquire properties for future development and to finance other operations of the Corporation.

Consolidated Capitalization

	Authorized	Outstanding October 31, 1968	Outstanding December 31, 1968	Outstanding after giving effect to this financing
DEBT:				
Secured bank loans (1)		\$ 8,859,485	\$16,408,228	\$ 5,293,228
Land mortgages and secured loans (2)		4,487,340	6,514,087	6,514,087
Mortgages on rental properties and occupied premises (3)		50,112,691	50,025,490	50,025,490
Sundry Indebtedness		433,162	477,662	477,662
CAPITAL STOCK:				
Shares without par value (4)	8,000,000 shs.	5,151,220.8 shs. (5)	5,151,220.8 shs. (\$9,179,734) (5)	6,351,220.8 shs. (\$20,339,734)

(1) Reference is made to note 14 of the Notes to Consolidated Financial Statements on page 21.

(2) Reference is made to note 15 of the Notes to Consolidated Financial Statements on page 22.

(3) Reference is made to note 16 of the Notes to Consolidated Financial Statements on page 22.

(4) Options are outstanding providing for the issue of 738,058 shares as described under the heading Options to Purchase Shares on page 11.

(5) The issued capital of the Corporation was restated at an amount equal to the combined issued capital and retained earnings of the Predecessor Companies. Reference is made to note 2(b) of the Notes to Consolidated Financial Statements on page 19.

(6) Reference is made to notes 19(a), (f) and (g) of the Notes to Consolidated Financial Statements on pages 23 and 24.

Business of the Corporation

For the purposes of the following description, no distinction is made between the business presently carried on by the Corporation and that which was previously carried on by the Predecessor Companies.

History

Campeau Construction Company Limited was incorporated in 1953 to carry on the business founded in 1949 by the Corporation's President, Robert Campeau. This undertaking initially involved the construction and sale of single family homes; however, it has been subsequently expanded to include the assembly and development of land, the construction of rental housing units, the development and construction of commercial properties, the manufacture of building materials and the distribution of a wide range of building products.

The Corporation is one of the largest fully integrated real estate development enterprises in Canada and one of the few presently undertaking both large scale residential and commercial developments. The progress and development of the Corporation to this dominant position has been assured by aggressive senior management and through the employment of experienced and competent personnel to staff each of its operating divisions.

Since the founding of the business in 1949, in excess of 10,000 housing units have been constructed, including houses for sale and rental units. The Corporation has retained as income producing properties some 2,000 of these units, (including a building owned in partnership) which include apartment suites, garden homes and town houses. It has also constructed and retained in excess of 1,000,000 square feet of commercial property (including a building owned in partnership).

The following table illustrates the growth of the Corporation:

	Year Ended December 31			
	1953	1958	1963	1967
Total assets	\$ 563,426	\$ 8,751,011	\$20,297,012	\$70,960,935
Total of long-term debt	\$ 78,500	\$ 1,228,569	\$ 6,783,542	\$41,974,716
Total sales and rental income	\$1,402,964	\$11,461,776	\$12,500,779	\$25,919,030
Number of housing units sold	155	575	302	487
Number of rental units owned			409 (1)	1,727 (1)
Area of commercial buildings owned (square feet)				1,025,268(2)
Land held for development (acres)	97	1,226	3,363	3,111

(1) Includes Champlain Towers in which the Corporation has a 50% interest. Reference is made to note 3(c) of the Notes to Consolidated Financial Statements.

(2) Includes Centennial Tower in which the Corporation has a 50% interest. Reference is made to note 3(c) of the Notes to Consolidated Financial Statements.

Land Assembly

Ottawa

Ottawa is the centre of a rapidly growing metropolitan area with a present population of approximately 500,000. The population of this metropolitan area has grown 32% over the last ten years. As the seat of the Government of Canada, the area has a highly stable economy and during 1967 had the highest per capita income of any metropolitan area in Canada.*

Residential

The Corporation has actively pursued a policy of assembling large parcels of raw land for future residential development.

The Corporation presently owns in excess of 3000 acres of land for development and/or resale in the metropolitan Ottawa area and anticipates that approximately 30,000 housing units will be built on this land within the next 20 years, the majority of which will be part of large integrated subdivisions. Plans call for each subdivision to contain, in addition to rental and housing units, shopping, religious, educational and recreational facilities.

*Source—1968/69 Survey of Markets.

Four major residential communities, namely, Beacon Hill, South Keys, Arlington Woods and Leslie Park are presently being developed by the Corporation in the metropolitan Ottawa area.

The Beacon Hill development commenced in 1966, contains some 450 acres and is located in Gloucester Township adjacent to the eastern limits of the City of Ottawa. To date, five plans of subdivision have been registered containing in the aggregate 256 acres and providing for 767 building lots for single family or semi-detached homes and several blocks of land containing 70 acres zoned for multiple family units, with a potential of approximately 1,600 apartment suites and garden homes. Construction of 467 homes has been completed. The residual lands are expected to produce an additional 1250 housing units of various types. The Corporation anticipates that this development will be completed over the course of the next ten years.

The South Keys development, comprising 400 acres of land, is located in Ottawa South within the boundaries of the City. The first plan of subdivision, containing 100 acres, was registered in the spring of 1967 and to date 236 homes have been constructed. This plan includes 30 acres of land zoned for multiple family units as well as sites for two schools and a large park and playground. The installation of all municipal services has been completed. The development of the residual 300 acres is expected to yield 1000 single family units and approximately 2500 rental units during the next ten years.

The Arlington Woods and Leslie Park developments, located adjacent to the western boundary of the City of Ottawa, comprise 210 acres. The Corporation has an approved draft plan of subdivision for the Arlington Woods development and has registered a subdivision plan for Leslie Park where 85 homes are now under construction. These projects, as planned, will provide in the aggregate 700 single family and semi-detached homes and 800 apartment suites and garden homes.

Although the land in these four residential communities is generally zoned residential, in some cases the zoning requires amendment to permit the Corporation's intended form of residential development which will allow for various types of multiple housing, single family dwellings and complementary commercial sites. The Corporation can give no positive assurance that these amendments will be forthcoming; however, it has not experienced any problems in the past in this connection and therefore anticipates that these amendments will be made upon its application.

In addition to the foregoing the Corporation is presently constructing a 206-suite apartment building in Playfair Park located in south-central Ottawa. This is the first of three apartment towers which will contain upon completion 600 units together with a separate community centre containing recreational facilities including an indoor swimming pool.

Commercial

In addition to the property dedicated for future commercial development in the Corporation's residential subdivisions, it has been the Corporation's policy to purchase land in selected locations for commercial development. This land is either used immediately for the construction of revenue-producing properties or retained in its investment land holdings until market conditions warrant construction and development. It has been and continues to be the Corporation's policy to retain all of its commercial buildings as revenue-producing investments.

The Corporation presently has three substantial sites in the City of Ottawa and one in the City of Toronto designated for immediate commercial development.

The Corporation has acquired a complete city block of 106,312 square feet located in downtown Ottawa. This parcel of land is adjacent to the existing Place de Ville described under the heading Revenue Producing Properties on page 6. Construction on this additional parcel of land as Phase II of Place de Ville has already commenced and will involve high-rise commercial buildings which are expected to contain approximately one million square feet of rentable space. Although the Corporation has, with municipal consent, commenced excavation of the site, certain amendments are required to a municipal building by-law to permit the construction of the facility as planned. Presently these by-laws are under study by independent consultants employed jointly by the National Capital Commission and the City of Ottawa and the preliminary recommendation of these consultants is expected in the near future. The Corporation will, if necessary, alter this project to comply with any changes in the building by-laws which result from the recommendations of these consultants.

The second parcel is located in the west end of the City of Ottawa and comprises about 100 acres. The Corporation intends that about one-half of this property be used for the construction of a large enclosed-mall regional shopping centre of approximately 500,000 square feet to be known as Pinecrest Shopping Plaza. The land on which the Corporation intends to build the shopping centre is divided by The Queensway, a limited-access highway. The Corporation presently plans to build half of the shopping centre on each side of this highway to be connected by an overpass containing a shopping concourse. Approval for this overpass has not as yet been received and if this is not obtained, it will be necessary to redesign the centre to locate it wholly on one side of the Queensway. However, architectural plans for this centre are virtually completed and, if the requisite approvals are obtained, it is planned to commence construction in 1969. Negotiations have been finalized with certain major tenants and are proceeding with others. Final plans call for approximately 70 tenants. It is presently anticipated that the balance of this parcel of land will be developed into a large integrated high-rise and garden home development of at least 2000 residential units.

In addition, the Corporation has entered into an agreement for a 99 year leasehold interest in a parcel of land containing 34,367 square feet located one block south of Place de Ville and, subject to compliance with certain conditions, has the right to exercise an option to purchase or lease a contiguous parcel of approximately the same size. Demolition of the existing structures located on this land has commenced. Upon completion of demolition, the Corporation will construct a commercial office building of which three basement levels and approximately 27,000 square feet of office space will be occupied by the newspaper publishing facilities of The Journal Publishing Company of Ottawa, Limited.

Although to date the Corporation has concentrated its commercial development in Ottawa and Montreal, it has recently acquired approximately 29 acres of land fronting on the harbour in the City of Toronto. This property affords the Corporation approximately 2,000 feet of waterfront and it is planned to develop this into a major office-hotel-apartment complex. This land is adjacent to the recently announced transportation, office and hotel complex to be developed jointly by Canadian Pacific Railway Co. and Canadian National Railways.

Of the total land acquired by the Corporation in Toronto, approximately 14 acres consists of three parcels in the area bounded by Yonge, York and Harbour Streets. This land is generally adequately zoned for the Corporation's intended use and, if the Corporation obtains the required consents of municipal and federal authorities and the consent of the Toronto Harbour Commissioners, the Corporation intends to start the development of this complex in May 1969 by commencing the construction of approximately 1000 apartment suites.

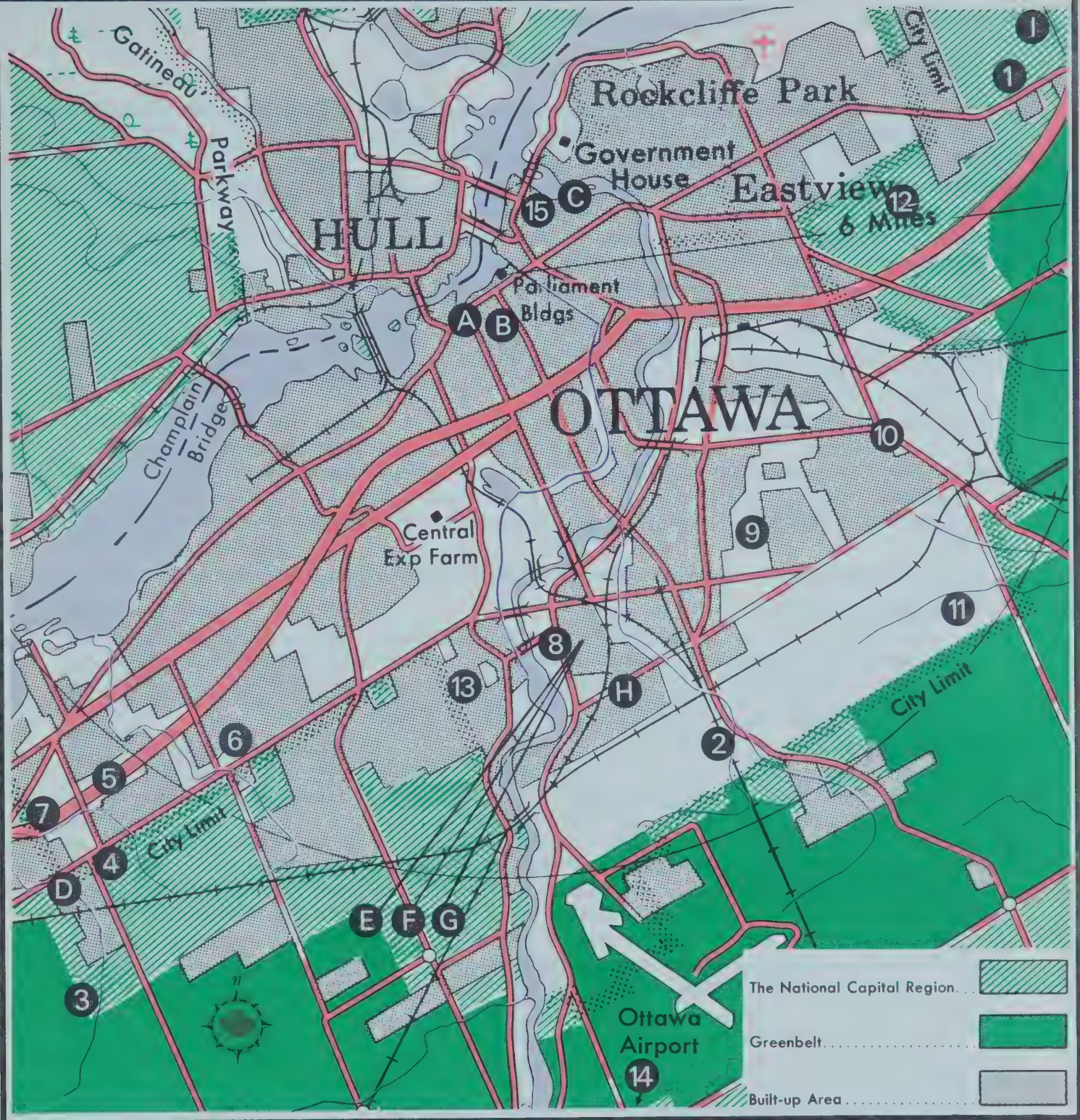
The remaining 15 acre parcel located immediately west of the lands described in the above paragraph is bounded by York Street, Simcoe Street, Queens Quay and the waterfront. It includes not only the land but the buildings situated thereon. While this property is not presently properly zoned, it is the Corporation's opinion, considering the proposed plan of development for the Toronto waterfront, that such rezoning can be reasonably obtained. Until such zoning is received and plans have been made to develop this property it is the Corporation's intention to continue the operation of the present warehouse facility. The property is subject to certain leases, the longest of which expires in November, 1972.

Particulars of the Corporation's revenue producing properties are described below. Reference is also made to the map on page 7.

Revenue Producing Properties

The Corporation owns 1,976 residential units of which 1,240 are located in apartment buildings situated in Ottawa and Montreal and the balance in town and garden home complexes in Ottawa. Included, in total, is Champlain Towers, a 239 suite apartment building in which the Corporation has a one-half interest.

The Corporation has also constructed in excess of 1,000,000 square feet of commercial office and retail space in Ottawa and Montreal, in which it continues to hold an investment. Of such commercial space, the Corporation itself owns about 650,000 square feet and has a one-half interest in approximately 350,000 square feet.



MAP SHOWING THE CORPORATION'S MAJOR PROPERTIES IN OTTAWA

Scale 1.4 miles to 1"

DATED 1967

MAIN PARCELS OF LAND FOR DEVELOPMENT

1. Beacon Hill (single and multiple housing)
2. South Keys (single and multiple housing)
3. Arlington Woods (single and multiple housing)
4. Leslie Park (single houses)
5. Pinecrest Shopping Centre site
6. Navaho multiple housing site
7. Redwood Park multiple housing site
8. Riverside Drive apartment site
9. Playfair Park apartment site (Phase I under construction)
10. Russell Road multiple housing site
11. Conroy-Hunt-Hawthorne Rd. single and multiple housing site
12. Carson Road single and multiple housing site
13. Fisher Avenue multiple housing site
14. 1188 acres—River Road and Limebank Road single and multiple housing site
15. Champlain Towers apartment building—Phase II

COMMERCIAL & RESIDENTIAL REAL ESTATE OWNED

- A) Place de Ville—Phase I completed, Phase II under construction
- B) Centennial Tower
- C) Champlain Towers—Phase I
- D) Redwood-Leslie Garden Homes
- E) Riverside Court apartment buildings
- F) Riverside Court Garden Homes
- G) Riverside Shopping Mall
- H) Riverside Heights Garden Homes
- I) Beacon Hill Garden Homes

Particulars of these revenue producing properties are contained in the following table:

Property	Location	Year Completed	Residential (No. of Suites)	Commercial (Rentable Square Feet)
Beacon Hill Garden Homes	Montreal Road, Ottawa	1967	52	
Centennial Tower(1)	400 Laurier Avenue West, Ottawa	1965		350,224
Champlain Towers(1)	200 Rideau Terrace, Ottawa	1962	239	
Chateau Maisonneuve	Westmount, Quebec	1966	242	84,799
Place de Ville	Albert Street, Ottawa	1968	437(2)	565,039
Redwood and Leslie Town Houses and Garden Homes	Baseline Road, Ottawa	1964 to 1967	529	
Riverside Court Apartments	Riverside Drive, Ottawa	1963 to 1968	759	
Riverside Court Garden Homes	Riverside Drive, Ottawa	1966	72	
Riverside Heights Garden Homes	Walkley Road, Ottawa	1966	83	
Riverside Shopping Mall	Riverside Drive, Ottawa	1966		25,206
St. Laurent Service Station	St. Laurent Boulevard, Ottawa	1967		

(1) Centennial Tower and Champlain Towers are joint-ventures in which the Corporation has a 50% interest. Reference is made to note 3(c) of the Notes to Consolidated Financial Statements appearing on page 19.

(2) Place de Ville includes a 437 room hotel which has been leased for a term of 20 years to Skyline Hotels Limited. The lease contains provisions for renewal for two further 10 year periods on the same terms and conditions.

In 1968, the Corporation completed construction of Phase I of Place de Ville, the largest privately-owned commercial development in Ottawa. This development, which presently occupies a whole city block three blocks south of Parliament Hill, now consists of two 23 storey office towers and a 26 storey hotel erected above a 1050 car underground garage. The three buildings are connected by an underground shopping concourse containing boutiques and service outlets. The hotel, which is leased to Skyline Hotels Limited and is the largest hotel in its chain, contains 437 guest rooms and convention facilities to accommodate 3,000 people. The Corporation has recently acquired the city block immediately north of the one that is presently developed and has commenced the construction of Phase II of this project. It is currently planned that this phase of the development will comprise office towers complementary with and higher than those presently existing in Phase I. It is also anticipated that the second phase of the development will contain underground parking facilities and a shopping concourse both of which will connect with the existing facilities in Phase I.

The land on which Phase I is constructed was leased back from the mortgagee for a term of 99 years. Annual rental payments for this property are \$218,625 for the first 25 years and are subject to readjustment at the end of this period and subsequent 25 year periods.

The residential units owned by the Corporation are presently 98.5% occupied and the Corporation's commercial office and retail space is presently 99.8% leased. Of such leases, those covering approximately 90% of such space are for original terms from ten to fifteen years.

Sales and Property Management

The Corporation manages all of its revenue producing properties, including Centennial Tower and Champlain Towers, with the exception of the Skyline Hotel which is leased to the operator on a net basis. The Corporation operates its own property maintenance department which includes carpenters, painters, electricians and elevator maintenance personnel. The leasing department of the Corporation handles all commercial and residential rentals.

The Corporation also operates its own house sales department employing six permanent sales personnel.

Construction

Since the inception of its business, the Corporation has acted as its own general contractor in the construction of housing units for sale, rental housing units, apartments and commercial properties. It is the present intention of the Corporation to continue this policy and to undertake itself all construction required in connection with the future development and expansion of its operations. Although the Corporation acted as general contractor several years ago for a number of projects including the Arts Building at Carleton University and the Municipal Water Purification Plant, both in the City of Ottawa, it has not undertaken any major construction in recent years other than for its own account.

The Corporation for many years has also been engaged in the business of home improvement. It offers a wide range of services in this field from minor household repairs to complete renovations. It has been its policy for some years to purchase an older residence in Ottawa each year, to modernize it and to promote it on a national scale in conjunction with one of Canada's leading magazines.

Architecture and Engineering

The Corporation maintains its own architectural and engineering staff, presently employing 46 persons of whom 16 are professional architects or engineers. This division of the Corporation not only designs and engineers the residential units produced by the Corporation but also has been responsible for most of the design and engineering of the high-rise apartment and commercial complexes which the Corporation has built.

The architectural department of the Corporation has received numerous design awards.

Manufacturing

Since 1956, the Corporation has manufactured building materials and components for its own use, for sale to other builders and to a lesser extent for retail sale to others. This undertaking includes the manufacture of ready-mix cement, truss plates, "thermodike" insulated window units, stairs, kitchen cupboards and counter tops, roof trusses, "divisorwall" movable partitions and flooring. The Corporation also distributes nationally and in Europe its patented truss plate for roof trusses. The Corporation manufactures and distributes the "Blanchard" dishwasher, the patent on which is owned by the Corporation. The Corporation has also participated in the engineering of special stressed-skin houses for use in the Canadian North and has delivered several substantial orders for these houses to the Federal Government.

In 1959, the Corporation commenced manufacturing prefabricated houses and continues to produce and sell prefabricated housing and cottage units through distributors in eastern Canada and has concluded some export sales to Europe. The manufacturing plant is part of its head office complex at 2932 Baseline Road, Ottawa, Ontario.

Building Supplies

The Corporation commenced in 1957 to wholesale and retail building supplies not only of its own manufacture but also those of other suppliers. The premises through which this operation is conducted include a show-room and form part of the Corporation's head office complex.

Head Office Premises

The Corporation owns approximately 21 acres at 2932 Baseline Road, Ottawa, Ontario, on which its head office and manufacturing facilities are situated. These consist of 20,715 square feet of air-conditioned office and retail area, approximately 87,000 square feet of manufacturing space and approximately 50,000 square feet of warehouse space.

Appraisal

The real estate assets of the Corporation were appraised by Canada Permanent Trust Company as at December 31, 1967. The vacant land holdings of the Corporation were valued on the basis of fair market value which is defined in the appraisal substantially as the amount of money that a property can reasonably be expected to bring at a sale after being exposed to the market for a reasonable length of time with the accompanying conditions that would require a well-informed, ready, willing and able buyer and seller, neither of whom is under any compulsion or necessity to buy or sell. The income producing properties were valued at the sum of the existing mortgages to which these properties were subject and the cap-

italized value of the projected cash flow. It was the opinion of the appraiser that the values of these properties reflected their fair market value as defined above.

The following table sets forth the value of such appraisals and the amount by which they exceeded the adjusted net book value to the Predecessor Companies of such assets.

Asset	Net book value of assets appraised as at December 31, 1967 (as adjusted) (1)	Appraised value	Excess
Rental income producing properties and share in real estate investment partnerships	\$55,515,748	\$ 72,889,500	\$17,373,752
Land held for future investment in rental income producing properties	7,210,410	23,015,218	15,804,808
Land under development or held for future development and resale	5,603,629	15,859,367	10,255,738
Occupied land and buildings	710,644	2,095,000	1,384,356
	<u>\$69,040,431</u>	<u>\$113,859,085</u>	<u>\$44,818,654</u>

(1) Reference is made to note 3 (d) of the Notes to Consolidated Financial Statements on page 19.

No part of these appraisals has been reflected in the consolidated financial statements forming part of this prospectus. The net tangible asset value per share of the Corporation's capital stock according to the Pro Forma Consolidated Balance Sheet on page 16 is \$3.37. If the appraisals had been reflected in such balance sheet, the net asset value per share would have been \$9.58, after provision for income taxes on trading assets, but before provision for any income taxes applicable to the related amount of the appraisal increment over historical costs which could be payable, if on change of the Corporation's policy of investment, any of the investment assets of the Corporation were sold. The Consolidated Statement of Earnings on page 17 reflects the net earnings based on cost.

Plan of Distribution

Pursuant to an agreement dated January 15, 1969 with A. E. Ames & Co. Limited ("Ames") the Corporation agreed to sell and Ames agreed to purchase 1,200,000 shares without par value in the capital of the Corporation for an aggregate consideration of \$11,160,000.

Pursuant to further agreements dated January 15, 1969 with Ames and the Selling Shareholders referred to on page 12, the Selling Shareholders agreed to sell and Ames agreed to purchase a total of 400,000 issued and outstanding shares without par value in the capital of the Corporation for an aggregate consideration of \$3,720,000.

In each case, the purchase price is payable in cash against delivery and upon and subject to the terms and conditions set out in the agreements. In certain circumstances, as fully described in the agreements, Ames has the right to withdraw from its obligation to purchase the shares but in no event may it purchase part only of the shares.

Description of the Shares

General

The authorized capital of the Corporation consists solely of 8,000,000 shares without par value of the class being offered by this prospectus. The shares are entitled to dividends when declared by the board of directors; are entitled to one vote per share; are entitled upon liquidation to receive pro rata such assets of the Corporation as are distributable to shareholders; and have no pre-emptive or conversion rights. The shares presently outstanding and the shares hereby offered will be fully paid and non-assessable.

Dividend Policy

There are no present restrictions on the payment of dividends on the shares of the Corporation. Although the Predecessor Companies have paid dividends in the past, the board of directors of the Corporation has not declared a dividend on the shares of the Corporation. While the directors will ultimately determine a dividend policy, in their opinion a substantial portion of current earnings will be required for the support and expansion of the operations of the Corporation in the immediate future.

Transfer Agent and Registrar

The transfer agent and registrar for the shares in the capital of the Corporation are respectively The Royal Trust Company and Guaranty Trust Company of Canada at their principal offices in the Cities of Montreal, Toronto, Winnipeg and Vancouver.

Auditors

The auditors of the Corporation are Peat, Marwick, Mitchell & Co., Chartered Accountants, 100 Sparks Street, Ottawa, Ontario.

Options to Purchase Shares

The following options to purchase shares of the Corporation are outstanding as of the date of this prospectus:

Optionees	Number of Shares	Date of Grant	Option Price Per Share	Expiration Date
Directors and senior officers of the Corporation	212,989	January 1, 1969	\$10 (see below)	December 31, 1973
A Canadian chartered bank	525,069	August 26, 1968	\$10	December 31, 1971

The options granted to the directors and senior officers of the Corporation are for a term of five years, provide that so long as the Optionee remains in the employ of the Corporation he will gain the right to exercise his option as to 20% of the total shares covered thereby during each year of the term of the option and that the option price per share will increase by five per cent of the original option price per year.

All options granted by the Corporation contain provisions for appropriate adjustment in the event of changes in the share capital of the Corporation.

Principal Holders of Securities

The number of shares of the Corporation owned of record or beneficially, directly or indirectly, by each person or company who owns of record, or is known by the Corporation to own beneficially, directly or indirectly, more than 10% of the shares of the Corporation as of December 31, 1968 are listed below.

Name and address	Designation of class	Type of ownership	Number of shares owned		Percentage owned	
			Before public financing	After public financing	Before public financing	After public financing
ROBERT CAMPEAU, 51 Belvedere Circle, Westmount, Quebec.	shares without par value	record and beneficial	1,600,670.1	1,409,929	31.1	22.2
ALBAN CADIEUX, 26 Castelbeau Road, Lucerne, Quebec.	shares without par value	record and beneficial	642,458	600,728.9	12.5	9.5
JAMES MICHAEL PATRICK KELLY, Q.C., 1 Esquimault Avenue, Ottawa, Ontario.	shares without par value	record (1)	1,111,219.4	1,111,219.4	27.2	21.9
		record and beneficial	17,344	10,000		
		record (2)	271,106	271,106		

- (1) The 1,111,219.4 shares are subject to a trust agreement dated August 29, 1961, between Robert Campeau as settlor and J. M. P. Kelly, Q.C., as trustee for the benefit of the children of Robert Campeau. Pursuant to the terms thereof, the trustee has absolute power to deal with the trust estate.
- (2) The 271,106 shares are subject to a trust agreement dated August 29, 1961, between Alban Cadieux as settlor and J. M. P. Kelly, Q.C., as trustee for the benefit of the children of Alban Cadieux. Pursuant to the terms thereof, the trustee has absolute power to deal with the trust estate.

The number and the percentage of shares of the Corporation beneficially owned, directly or indirectly, by all directors and senior officers of the Corporation as a group as at December 31, 1968 and after giving effect to this financing is as follows:

Class of shares	Number of shares owned as at December 31, 1968	Number of shares owned after public financing	Percentage of class owned as at December 31, 1968	Percentage of class owned after public financing
Shares without par value	2,937,150.4	2,618,375.9	57	41.2

Selling Shareholders

The following table indicates the number of shares without par value of the Corporation being offered for the account of the Selling Shareholders:

Name of Selling Shareholder	No. of shares owned at December 31, 1968	No. of shares to be offered by Selling Shareholder	No. of Shares owned after public financing
ROBERT CAMPEAU	1,600,670.1	190,741.1	1,409,929
JAMES MICHAEL PATRICK KELLY, Q.C.	17,344	7,344	10,000
JEAN CHARLES PARADIS	386,351.1	25,359.1	360,992
ALBAN CADIEUX	642,458	41,729.1	600,728.9
MAXWELL GLEN BALLANTYNE	96,148.1	20,874.1	75,274
MARCEL LALANDE	96,454.7	17,970.7	78,484
CLEMENT CADIEUX	48,862.2	11,581.2	37,281
RAYMOND-MARIE LAROCQUE	48,862.2	3,175.2	45,687
MRS. LAURA CADIEUX	208,058	34,563	173,495
MRS. CLAUDA CAMPEAU	359,373	23,342	336,031
GILBERT CAMPEAU	48,862.2	3,175.2	45,687
LIONEL CAMPEAU	46.4	46.4	
JOSEPH RICHARD JOHNSTON	51,133.3	10,379.3	40,754
EUGENE LAVIGNE	25,219.2	3,677.2	21,542
MRS. MADELEINE PARADIS	26,469.2	2,056.2	24,413
JEAN-MARC PRUD'HOMME	25,219.2	3,986.2	21,233
TOTALS	3,681,530.9	400,000	3,281,530.9

Management

Directors and Officers

The names and home addresses of the directors and senior officers of the Corporation and the offices held by each of them are as follows:

<u>Name and Address</u>	<u>Office</u>	<u>Principal Occupation</u>
ROBERT CAMPEAU, 51 Belvedere Circle, Westmount, Quebec.	President and Director	President, Campeau Corporation Limited.
JAMES MICHAEL PATRICK KELLY, Q.C., 1 Esquimaux Avenue, Ottawa, Ontario.	Executive Vice-President and Director	Executive Vice-President, General Counsel, Campeau Corporation Limited.
JEAN CHARLES PARADIS, 2114 Applewood Crescent, Ottawa, Ontario.	Senior Vice-President, Secretary and Director	Senior Vice-President and Secretary, Campeau Corporation Limited.
ALBAN CADIEUX, 26 Castelbeau Road, Lucerne, Quebec.	Senior Vice-President and Director	Senior Vice-President, Campeau Corporation Limited.

<u>Name and Address</u>	<u>Office</u>	<u>Principal Occupation</u>
MAXWELL GLEN BALLANTYNE, 2134 Applewood Crescent, Ottawa, Ontario.	Vice-President and Director	Vice-President, Heavy Construction Campeau Corporation Limited.
MARCEL LALANDE, 1995 Bel-Air Drive, Ottawa, Ontario.	Vice-President and Director	Vice-President, Housing Campeau Corporation Limited.
CLEMENT CADIEUX, 123 Ivy Crescent, Ottawa, Ontario.	Vice-President, Treasurer and Director	Chief Financial Officer, Campeau Corporation Limited.
RAYMOND-MARIE LAROCQUE, 926 Connaught Avenue, Ottawa, Ontario.	Vice-President and Director	Vice-President, Commercial Sales Campeau Corporation Limited.
JOHN MACARTHUR STEWART 125 Garfield Avenue, Toronto, Ontario.	Director	Senior Vice-President, A. E. Ames & Co. Limited
STEPHEN BOLES LAV ROMAN, R. R. #1 Unionville, Ontario.	Director	Chairman of the Board, Denison Mines Limited.
THE HONOURABLE LOUIS DE G. GIGUÈRE, 4555 Bonavista Street, Montreal, Quebec.	Director	Member of the Senate of Canada, Administrator, Joint Committee on Building Materials for the Province of Quebec.

All of the directors and officers of the Corporation with the exception of J. M. P. Kelly, Q.C., and The Honourable Louis de G. Giguère have for the past ten years held their present positions or other positions with the same firms.

J. M. P. Kelly, Q.C., who became associated with the Corporation in January of 1967, was, prior to that time, engaged in the practice of law in the City of Ottawa. Mr. Kelly has acted as the Corporation's counsel and has been closely associated with the Corporation's business for the past twelve years.

The Honourable Louis de G. Giguère was appointed to the Senate of Canada on September 12, 1968. Prior to that time he was a director and member of the executive committee of Central Mortgage and Housing Corporation.

Other than Mr. Kelly, the seven directors listed above, who are also senior officers, have in the aggregate more than 100 years service with the Corporation. Many of these directors have been active in trade associations and presently hold such positions as Past President, Home Builders Association of Ottawa; Director, National House Builders Association; President, Canadian Home Manufacturers Association; Member, National Home Improvement Council, U.S.A. and Member, Industry Advisory Committee to the Department of Industry, Canada.

Remuneration

The aggregate direct remuneration paid by the Corporation to the directors and senior officers as a group for the year ended December 31, 1967 was \$169,759, for the ten-month period ended October 31, 1968, \$149,768 and for the two months ended December 31, 1968, \$35,744. The estimated cost to the Corporation of pension benefits was for the year ended December 31, 1967 \$1,092, for the ten-month period ended October 31, 1968, \$1,609 and for the two months ended December 31, 1968, \$342.

Pending Legal Proceedings

In an action commenced in the Supreme Court of Ontario on June 7, 1967 M. Loeb Limited and Shoppers City Limited as plaintiffs sued Queensway Park Shopping Centre (Ottawa) Limited for \$250,000 damages claimed by the plaintiffs to have been suffered as a result of alleged air-conditioning deficiencies in the space occupied by them in the Queensway Park Shopping Centre. Queensview Construction and

Development Limited, one of the Predecessor Companies, was the general contractor for this shopping centre and the defendant in this action has claimed that if it is liable to the plaintiffs it is entitled to be indemnified by Queensview Construction and Development Limited for any damages that may be awarded against it. In the opinion of the Corporation's solicitor, no liability will be attributable to the Corporation.

The Corporation has been advised by officers of the District Taxation Office of their intention to recommend that the Corporation be reassessed so as to treat as taxable income a gain of \$1,861,469 that was realized on the sale of the lands of the Place de Ville complex to the institution that financed this project. It is the opinion of the Corporation's counsel that the Corporation has a good defence on the merits to any such claim and it is the intention of the Corporation to contest any such reassessment if it is made.

Material Contracts

During the past two years the Corporation has entered into the following material contracts.

- (a) The Underwriting Agreement with A. E. Ames & Co. Limited referred to under the heading Plan of Distribution on page 10.
- (b) An agreement dated December 22, 1967 between Campeau Construction Company Limited, one of the Predecessor Companies, as vendor and Ontario Housing Corporation, as purchaser pursuant to which the vendor agreed to sell 372 fully serviced registered building lots for a cash consideration of \$2,000,000 and to lease back 185 of the said lots under the H.O.M.E. plan, to sell a further 1200 fully serviced lots for a consideration of \$4,000 per lot and to transfer to the purchaser a maximum of 800 unserviced lots in exchange for a maximum of 400 unserviced lots on a two for one basis.
- (c) An Agreement made October 1, 1968 between Marvo Construction Co. Limited ("Marvo") and the Corporation pursuant to which Marvo granted an option to the Corporation to purchase certain freehold and leasehold lands located on the waterfront in the City of Toronto for a price of \$542,500, the assumption of all liens, debts and incumbrances not exceeding \$7,590,000 as set forth in the agreement and the assumption by the Corporation of the obligations of Marvo under an agreement dated November 2, 1964 between Marvo, the City of Toronto and The Toronto Harbour Commissioners (the "T.H.C.") as subsequently amended. The option was exercised by a letter agreement dated October 22, 1968. The agreement of November 2, 1964 provided for the exchange of various lands resulting in the acquisition by Marvo of certain freehold and leasehold lands in the City of Toronto adjacent to the harbour referred to under the heading Commercial on page 5, and a covenant that runs with the land acquired by Marvo for a period of 30 years from September 3, 1965 regarding the development of the lands purchased in conjunction with all parties to the agreement. This transaction was completed on November 29, 1968.
- (d) An agreement dated January 10, 1969 between the Corporation and Terminal Warehouses Limited ("Terminal") pursuant to which the Corporation has agreed to purchase 15 acres of property in the City of Toronto adjacent to the property referred to in paragraph (c) above, for a consideration of \$9,000,000, \$350,000 of which has been paid by way of deposit. The Corporation's obligation to complete the purchase is subject to the enactment of amendments to Toronto zoning by-laws affecting the use of the property, the consent of T.H.C. to the assignment of certain leasehold rights from Terminal to the Corporation and subject to the consent, if necessary, of certain municipal and federal authorities to the use of the land. The deposit of \$350,000 is not refundable to the Corporation except in the event that a valid objection to title is made prior to April 1, 1969. Further particulars are contained in note 19(h) of the Notes to Consolidated Financial Statements on page 24.

Copies of the foregoing contracts may be inspected at the head office of the Corporation during ordinary business hours during the period of primary distribution of the shares offered by this prospectus and for a period of thirty days thereafter.

From time to time the Corporation enters into contracts in connection with the acquisition and development of properties which may be material but are considered to be in the ordinary course of business.

Interests in Transactions

No material transactions have taken place within a period of three years prior to the date of this prospectus or are proposed, in which any director or senior officer of the Corporation or shareholder of the Corporation named under the heading Principal Holders of Securities, or any associate or affiliate of any such person or companies, has had or will have an interest except as follows:

1. J. M. Stewart, a director of the Corporation, whose address is set out under the heading Management, is a director, officer and shareholder of A. E. Ames & Co. Limited, 320 Bay Street, Toronto and as such has an interest in the agreement made between the Corporation and A. E. Ames & Co. Limited referred to under the heading Plan of Distribution.

2. Robert Campeau, the President and a director of the Corporation, whose address is set out under the heading Management, is a party to an agreement dated December 2, 1964 between Campeau Construction Company Limited, one of the Predecessor Companies, and himself which provides for the ownership on an equal basis between the parties of an office building known as Centennial Tower. Each party undertook to pay or assume 50% of the cost of this project.

Accountants' Report

To the Directors of

CAMPEAU CORPORATION LIMITED:

We have examined the consolidated balance sheet and pro forma consolidated balance sheet of Campeau Corporation Limited and its subsidiaries as at October 31, 1968 and the consolidated statements of earnings and retained earnings for the five years and ten months ended October 31, 1968. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, subject to the outcome of the matter referred to in note 17(c) to the consolidated financial statements,

- (a) the accompanying consolidated balance sheet presents fairly the financial position of the corporation and its subsidiaries as at October 31, 1968;
- (b) the accompanying pro forma consolidated balance sheet presents fairly the financial position of the corporation and its subsidiaries as at October 31, 1968 after giving effect to the changes set forth in note 1 to the consolidated financial statements;
- (c) the accompanying consolidated statements of earnings and retained earnings (as restated-note 3(d)) present fairly the results of operations of the corporation and its subsidiaries for the five years and ten months ended October 31, 1968;

all in accordance with generally accepted accounting principles applied on a consistent basis.

Ottawa, Ontario
February 14, 1969 .

(Signed) PEAT, MARWICK, MITCHELL & Co.
Chartered Accountants

**Campeau Corporation Limited
and its Subsidiaries**

**Consolidated Balance Sheet and Pro Forma Consolidated Balance Sheet
October 31, 1968**

Assets	Consolidated Balance Sheet	Pro Forma Consolidated Balance Sheet (Note 1)
Cash.....	\$ 21,759	\$ 21,759
Subscriptions receivable.....	5,270	5,270
Marketable securities (Note 5).....	25,327	25,327
Accounts, loans and mortgages receivable (Note 6).....	6,624,581	6,624,581
Due from affiliated companies.....	26,376	26,376
Inventories (Note 7).....	13,228,404	13,228,404
Prepaid expenses.....	428,009	428,009
Land held for investment and rental projects under construction (Note 8)	7,977,833	17,021,833
Rental properties, less accumulated depreciation (Notes 9 and 11).....	55,229,727	55,229,727
Property, plant and equipment, less accumulated depreciation (Notes 10 and 11).....	1,314,062	1,314,062
Investments, at cost.....	41,203	41,203
Other assets (Note 12).....	504,720	679,420
Deferred charges (Note 13).....	519,088	519,088
Organization expenses.....	99,560	144,560
	<u>\$86,045,919</u>	<u>\$95,309,619</u>
Liabilities and Shareholders' Equity		
Bank indebtedness (Note 14).....	\$ 8,859,485	\$ 4,903,351
Accounts payable and accrued liabilities.....	5,718,051	5,718,051
Due to directors and shareholders—net.....	423,162	423,162
Due to affiliated company.....	10,000	10,000
Advances from buyers and mortgage companies relating to houses for resale.....	2,609,714	2,609,714
Land mortgages and secured loans (Note 15).....	4,487,340	6,547,174
Mortgages on rental properties and occupied premises (Note 16).....	50,112,691	50,112,691
Deferred income taxes (Note 17).....	3,599,500	3,599,500
Shareholders' equity:		
Capital stock (Note 18):		
Shares without par value.....	9,179,734	20,339,734
Retained earnings.....	1,046,242	1,046,242
Total shareholders' equity.....	10,225,976	21,385,976
Contingent liabilities and commitments (Notes 17(c) and 19)	<u>\$86,045,919</u>	<u>\$95,309,619</u>

On behalf of the Board:

(Signed) C. CADIEUX, Director

(Signed) J. C. PARADIS, Director

See accompanying notes to consolidated financial statements

(Subject to the accompanying report of Peat, Marwick, Mitchell & Co., Chartered Accountants, dated February 14, 1969)

**Campeau Corporation Limited
and its Subsidiaries**

Consolidated Statement of Earnings (Note 3(a))

	Ten months ended October 31			Year ended December 31				
	1968	1967	(Unaudited)	1967	1966	1965	1964	1963
Rental income.....	\$ 6,475,270	\$ 3,400,582		\$ 4,438,700	\$ 2,444,402	\$ 1,230,866	\$ 589,359	\$ 563,581
Property operating expenses, exclusive of depreciation.....	2,819,416	1,642,178		2,110,848	1,401,714	803,811	322,714	347,359
Mortgage interest.....	2,755,269	1,288,713		1,631,224	1,224,311	628,806	277,850	220,826
Adjustment re division of profits in partnership.....	7,604	20,245		23,300	24,669	26,799	8,918	—
Net rental income (loss), exclusive of depreciation.....	5,582,289	2,951,136		3,765,372	2,650,694	1,459,416	609,482	568,185
Sales—houses.....	892,981	449,446		673,328	(206,292)	(228,550)	(20,123)	(4,604)
—building supplies.....	8,702,139	10,100,379		12,804,778	8,153,655	4,990,071	5,389,603	5,787,717
—land.....	6,953,214	5,500,239		6,600,552	5,226,171	4,469,269	3,770,202	3,773,050
Cost of sales, exclusive of depreciation—houses.....	1,282,600	75,000		2,075,000	977,794	697,200	3,182,491	2,376,431
—building supplies.....	16,937,953	15,675,618		21,480,330	14,357,620	10,156,540	12,342,296	11,937,198
—land.....	7,382,431	9,068,759		11,297,221	6,830,530	4,170,923	5,014,076	5,228,347
Profit on sales of houses, building supplies and land, exclusive of depreciation.....	5,125,158	4,005,036		4,806,236	4,049,916	3,647,725	2,645,769	2,689,228
Other income.....	278,806	41,512		1,227,373	616,086	310,449	1,166,360	1,167,715
Expenses:	12,786,395	13,115,307		17,330,830	11,496,532	8,129,097	8,826,205	9,085,290
General, administrative and selling, exclusive of depreciation.....	4,151,558	2,560,311		4,149,500	2,861,088	2,027,443	3,516,091	2,851,908
Interest other than mortgage interest on rental properties.....	304,165	273,759		328,524	234,224	236,619	169,326	157,887
Earnings before depreciation, income taxes, minority interest and gain on sale of capital assets.....	5,348,704	3,283,516		5,151,352	2,889,020	2,035,512	3,665,294	3,005,191
Depreciation (Note 11).....	2,399,495	1,927,616		2,313,232	1,673,337	1,423,994	1,237,236	1,069,091
Earnings (loss) before income taxes, minority interest and gain on sale of capital assets.....	338,675	347,499		417,015	300,960	395,675	204,419	190,532
Income tax (Note 17).....	2,738,170	2,275,115		2,730,247	1,974,297	1,819,669	1,441,655	1,259,623
Earnings before minority interest and gain on sale of capital assets.....	2,610,534	1,008,401		2,421,105	914,723	215,843	2,223,639	1,745,568
Minority interest.....	454,527	417,921		501,525	417,033	305,165	257,333	201,358
Earnings before gain on sale of capital assets.....	2,156,007	590,480		497,690	497,690	(89,322)	1,966,306	1,544,210
Gain on sale of capital assets.....	1,111,000	307,050		1,042,496	263,981	(32,057)	1,038,568	805,989
Net earnings.....	1,045,007	283,430		877,084	233,709	(57,265)	927,738	738,221
	1,235	6,862		8,235	(25)	65	30	59
	1,046,242	290,292		885,319	233,684	(57,200)	927,768	738,280
	—	—		—	1,861,469	235,000	33,330	120,380
	\$ 1,046,242	\$ 290,292		\$ 885,319	\$ 2,095,153	\$ 177,800	\$ 961,098	\$ 858,660

See accompanying notes to consolidated financial statements

(Subject to the accompanying report of Peat, Marwick, Mitchell & Co.,
Chartered Accountants, dated February 14, 1969)

**Campeau Corporation Limited
and its Subsidiaries**

Consolidated Statement of Retained Earnings (Note 3(a))

	Ten months ended October 31		Year ended December 31				
	1968	1967	1967	1966	1965	1964	1963
		(Unaudited)					
Retained earnings at beginning of year.....	\$ 9,159,464	\$ 8,475,145	\$ 8,475,145	\$ 6,404,992	\$ 6,257,192	\$ 5,356,094	\$ 4,542,434
Retained earnings of predecessor operating companies covered by shares issued by the new predecessor holding company on acquisition of the operating companies prior to amalgamation (Note 2(b)).....	9,159,464	—	—	—	—	—	—
Net earnings for the period as set forth in the consolidated statement of earnings.....	—	8,475,145	8,475,145	6,404,992	6,257,192	5,356,094	4,542,434
	1,046,242	290,292	885,319	2,095,153	177,800	961,098	858,660
	1,046,242	8,765,437	9,360,464	8,500,145	6,434,992	6,317,192	5,401,094
Cash dividends.....	—	—	201,000	25,000	30,000	60,000	45,000
Retained earnings at end of period.....	\$ 1,046,242	\$ 8,765,437	\$ 9,159,464	\$ 8,475,145	\$ 6,404,992	\$ 6,257,192	\$ 5,356,094

See accompanying notes to consolidated financial statements

(Subject to the accompanying report of Peat, Marwick, Mitchell & Co.,
Chartered Accountants, dated February 14, 1969)

**Campeau Corporation Limited
and its Subsidiaries**

**Notes to Consolidated Financial Statements
October 31, 1968**

1. Pro Forma

The pro forma balance sheet gives effect, as at October 31, 1968, to the following:

- (a) The issuance of supplementary letters patent dated November 19, 1968 to increase the authorized capital to 8,000,000 shares without par value.
- (b) The issue and sale pursuant to an underwriting agreement dated January 15, 1969 between the corporation and A. E. Ames & Co. Limited of 1,200,000 shares for a cash consideration of \$11,160,000.
- (c) The payment of balance owing on purchase of land on Toronto waterfront of \$8,032,500, by cash through additional bank borrowing \$5,972,666 and the assumption of mortgages \$2,059,834 (note 19(a)).
- (d) The purchase of remaining shares in a 50% owned company for \$15,850.
- (e) The payment, through additional bank borrowing, of the balance owing on the purchase of certain additional land of \$820,350.
- (f) The payment of a deposit of \$350,000 pursuant to an agreement dated January 10, 1969, for the purchase of additional property on the Toronto waterfront (note 19(h)).
- (g) The application of the proceeds of (b) above, aggregating \$11,160,000 as follows:
 - (i) payment of expenses of issue estimated at \$45,000; and
 - (ii) reduction of bank loans of \$11,115,000.

2. Amalgamation

- (a) On April 29, 1968 Campeau Corporation Limited (hereinafter referred to as the holding company), was amalgamated under section 96 of The Corporations Act, Ontario with:
 - Allied Building Supply (Ottawa) Limited
 - Campeau Construction Company Limited
 - Dalhousie Interests Limited
 - Pinecrest Investments (Ottawa) Limited
 - Pinecrest Shopping Centre (Ottawa) Limited
 - Queensview Construction and Development Limited(hereinafter referred to as the predecessor companies) to form and continue as one company, Campeau Corporation Limited, (hereinafter referred to as the corporation).
- (b) The holding company was incorporated on January 19, 1968, under the provisions of The Corporations Act, Ontario with an authorized capital divided into 60,000 shares without par value. Immediately prior to the statutory amalgamation, the holding company purchased all the outstanding shares of the predecessor companies through the issue of 51,506.938 of its shares in exchange for the shares held by the existing shareholders. The 51,506.938 shares of the holding company were, on amalgamation, surrendered for 5,150,693.8 shares of the corporation on the basis of 100 shares for 1. By supplementary letters patent dated January 3, 1969 the value of the issued capital of the corporation was reduced to an amount equal to the combined issued capital and retained earnings (as adjusted see note 3(d)) of the predecessor companies as of January 1, 1968, plus \$5,270 being the consideration paid for 527 shares issued during the period to October 31, 1968.

3. Basis of Consolidation and Accounting Presentation

- (a) The transactions referred to in note 2 have been treated for accounting purposes as a pooling of interests and accordingly, the statements of consolidated earnings and consolidated retained earnings for the period from January 1, 1963 to April 29, 1968 combine the consolidated accounts of the predecessor companies.
- (b) The consolidated financial statements include the accounts of all subsidiaries and, in addition, the accounts of two 50% owned companies (in which the unowned 50% interest is negligible) and the relative proportions of the assets, liabilities, income and expense of two income producing properties held as tenants in common. All material inter-company transactions have been eliminated.
- (c) Two income producing properties are co-owned in partnership, one with the President, Mr. Robert Campeau, and the other with outside interests. Although the corporation is liable for all of the obligations of the partnerships, all of the assets of the partnerships amounting to \$10,879,447 are available to satisfy the debts. At October 31, 1968 the proportion of the liabilities applicable to the co-owners in the partnerships was approximately \$4,715,000. Although the income producing property co-owned with outside interests is 50% owned by the corporation the terms of the partnership agreement provide that a minimum amount of profits is guaranteed to the outside interest.
- (d) The statements of consolidated earnings and consolidated retained earnings for the periods to December 31, 1967 have been adjusted to reflect certain changes in accounting policies adopted in 1968 and certain other adjustments, as follows:
 - (i) the adoption of the sinking fund method of depreciation for rental income producing properties, as described in note 11;

- (ii) the recognition of profit on land sales in the year of sale rather than deferring it and taking it into income as instalments were received;
- (iii) the recording, as costs applicable to inventory of land and land held for investment, of interest on related funds invested and of related real estate taxes and adding certain other costs to rental properties;
- (iv) the recognition of a gain on sale of certain land, which was subject to a contingency, in the year of sale rather than in the year the contingency was removed, (note 17(c));
- (v) the elimination of material inter-company transactions; and
- (vi) the adjustment of income taxes to take into account the above changes.

As a result of the foregoing adjustments, the consolidated retained earnings at December 31, 1967, as set out in the accompanying consolidated financial statements exceeds the aggregate of the retained earnings at that date of the individual predecessor companies, determined on the basis of the policies previously followed by the predecessor companies, by a net amount of \$2,740,501.

The portion of such excess that has been reflected in the net earnings as shown by the accompanying consolidated statement of earnings, is as follows:

<u>Period</u>	<u>Amount of excess</u>
Year ended December 31, 1963.....	\$ 451,933
Year ended December 31, 1964.....	740,285
Year ended December 31, 1965.....	(356,608)
Year ended December 31, 1966.....	1,717,748
Year ended December 31, 1967.....	187,143
	<u>\$2,740,501</u>

4. Classification of Assets and Liabilities

As the corporation is primarily engaged in land development and rental of properties, it is not the practice to segregate assets and liabilities as between current or non-current.

5. Marketable Securities \$25,327

These securities consist of municipal debentures and shares in a public company, which have been valued at cost with a market value at October 31, 1968 of \$23,655. The debentures with a carrying value of \$21,956 have been pledged with a municipality as security for installation of certain services in various subdivisions.

6. Accounts, Loans and Mortgages Receivable \$6,624,581

Trade accounts and rents receivable.....	\$2,260,409
Balances due from sale of land (includes \$1,200,000 to be satisfied in the form of land).....	2,318,014
Loans receivable, interest bearing.....	216,115
Due from mortgage company re income producing property.....	38,190
Income taxes recoverable.....	39,894
Mortgages taken back on sales of houses.....	1,751,959
	<u>\$6,624,581</u>

Of the total amount, approximately \$4,400,000 is due within one year. The non-current portion relates mainly to mortgages taken back on sales of houses which are for terms ranging from one to seven years, with payments amortized over a ten year period.

7. Inventories \$13,228,404

Land held for resale and future housebuilding.....	\$5,153,730
Houses completed and in progress.....	5,540,670
Building materials.....	2,534,004
	<u>\$13,228,404</u>

Land held is valued on the basis of original cost plus interest on funds borrowed and related real estate taxes. In addition, the carrying value of land currently under development includes the estimated total costs of development and providing of services. Houses completed and in progress includes land and construction costs which are valued at the lower of cost or estimated net realizable value. Building materials are valued at the lower of cost or estimated net realizable value.

8. Land Held for Investment and Rental Projects under Construction \$7,977,833

Land designated for development as income producing properties.....	\$7,328,669
Costs of income producing properties under construction.....	649,164
	<u>\$7,977,833</u>

Land held is valued at original cost plus interest on funds borrowed and related real estate taxes which are added to the carrying value of land.

9. Rental Properties \$55,229,727

Buildings, at cost.....	\$53,089,947
Furniture and equipment, at cost.....	1,309,281
	<u>54,399,228</u>
Accumulated depreciation (note 11).....	1,083,886
	<u>53,315,342</u>
Land, at cost.....	1,914,385
	<u>\$55,229,727</u>

10. Property, Plant and Equipment \$1,314,062

Buildings, at cost.....	\$ 671,530
Equipment and machinery, at cost.....	2,001,864
	<u>2,673,394</u>
Accumulated depreciation (note 11).....	1,404,857
	<u>1,268,537</u>
Land, at cost.....	45,525
	<u>\$1,314,062</u>

11. Depreciation Policy

The corporation has adopted the sinking fund method of providing for depreciation on buildings included in rental properties. It is based on an estimated useful life and will write off the cost of the building in a series of annual instalments increasing at the rate of 5% compounded annually. Under this method depreciation charged to income in later years will be substantially higher than the amount charged in earlier years. The estimated useful life of rental properties is as follows:

Office buildings and hotel	60 years
Apartment buildings and shopping centres	50 years
Garden homes and townhouses	40 years

Equipment and fixtures used in connection with rental properties are depreciated on a straight-line basis over 10 years. Other fixed assets are depreciated on the diminishing balance at the rate of 5% per year for occupied premises, 30% per year for construction equipment and rolling stock and 20% per year for other equipment. The above method of providing for depreciation is reflected in the accompanying consolidated statement of earnings for the five years and ten months ended October 31, 1968.

12. Other Assets \$504,720

Deposits re land acquisitions and performance bonds with various municipalities and townships.....	\$483,372
Patents, at cost less amortization.....	21,348
	<u>\$504,720</u>

13. Deferred Charges \$519,088

Deferred finance charges.....	\$ 13,541
Cost of municipal services installed on behalf of a municipality to be offset by reduced future subdivision charges from the municipality.....	505,547
	<u>\$519,088</u>

14. Bank Indebtedness \$8,859,485

The bank loans are secured by:

- (i) a general assignment of book debts;
- (ii) an assignment of a \$50,000 insurance policy on the life of an executive;
- (iii) an assignment of future proceeds from certain mortgage loans; and
- (iv) a demand debenture to secure a line of credit to be drawn in U.S. dollars to provide \$18,000,000 Canadian, such debenture bearing interest at the rate of $8\frac{1}{4}\%$ per annum and secured by a fixed and specific charge upon certain land adjacent to the corporation's principal rental project and a floating charge upon all the assets of the corporation. At October 31, 1968, \$3,216,875 (\$3,000,000 U.S. funds) had been drawn on this line of credit. The amount owing in U.S. funds is converted to Canadian dollars at the rate of exchange prevailing at the date of the loan which is approximately the rate in effect at October 31, 1968. Payment of the \$18,000,000 will not be required by the bank prior to December 31, 1971. An assignment of all leases on buildings that may be erected on this land is also to be given to the bank.

15. Land Mortgages and Secured Loans \$4,487,340

6-7¼% mortgages, secured by land held for resale and future housebuilding, and land designated primarily for development as income producing properties, mature at various dates between 1969 and 1991 and are repayable as to principal approximately as follows:

Year ending October 31, 1969	\$855,836	
1970	875,569	
1971	261,788	
1972	983,142	
1973	314,893	
1974	9,804	
1975	10,477	
1976	11,196	
1977	11,965	
1978	124,286	
Subsequent to October 31, 1978	<u>247,352</u>	\$3,706,308
7-8½% loans, secured by mortgages taken back on houses, with principal payments of approximately \$210,000 annually.....		645,893
Equipment liens repayable in monthly instalments with an approximate amount of \$62,000 due within one year.....		135,139
		<u>\$4,487,340</u>

16. Mortgages on Rental Properties and Occupied Premises \$50,112,691

6¼-7¾% mortgages amounting to \$49,475,218 are secured by income producing properties, and in some cases by chattels and assignment of rentals, and a mortgage amounting to \$637,473 is secured by occupied premises. The mortgages mature at various dates between 1981 and 2003 and are repayable as to principal approximately as follows:

Year ending October 31, 1969	\$ 475,373
1970	523,880
1971	561,110
1972	600,994
1973	643,720
1974	689,490
1975	738,522
1976	1,099,969
1977	790,919
1978	846,870
Subsequent to October 31, 1978	<u>43,141,844</u>
	<u>\$50,112,691</u>

17. Income Taxes

(a) The companies have followed the practice of charging earnings with both income taxes currently payable and income taxes which have been deferred to future periods as the result of:

- (i) claiming capital cost allowances for income tax purposes in excess of depreciation recorded in the accounts;
- (ii) claiming in full for tax purposes expenses that are capitalized and deferred in the accounts;
- (iii) deferring for tax purposes the profit on instalment land sales until the proceeds are realized, which profits are recorded in the accounts in the year of sale; and
- (iv) deferring for tax purposes the recorded proportionate share of profits on partnerships which, due to later fiscal year ends, will be brought into income for tax purposes in the following year.

At October 31, 1968 deferred income taxes amounted to \$3,599,500 which is the amount by which income taxes otherwise payable by the corporation and its predecessor companies have been reduced by adjusting for tax purposes in the current and prior years the above noted items. The income taxes provided in the accompanying consolidated statement of earnings for the five years and ten months ended October 31, 1968 includes both taxes currently payable and deferred taxes. During this period an amount of \$718,936 was currently payable and the balance represented deferred taxes apportioned between years as follows:

	Currently payable	Deferred	Total
Year ended December 31, 1963	\$ 207,621	\$ 598,368	\$ 805,989
1964	45,287	993,281	1,038,568
1965	372,158	(404,215)	(32,057)
1966	76,286	187,695	263,981
1967	17,584	1,024,912	1,042,496
Ten months ended October 31, 1968	—	1,111,000	1,111,000
Total	<u>\$ 718,936</u>	<u>\$3,511,041</u>	<u>\$4,229,977</u>

- (b) Five of the predecessor companies have received federal notices of assessment up to and including the date of amalgamation, April 29, 1968, and the sixth has been assessed up to the year ended December 31, 1967.
- (c) The sale of the land referred to in note 3(d) (iv) resulted in a gain of \$1,861,469 which was recognized as a capital gain not subject to income tax. The corporation has been advised by officers of the district taxation office of an intention to recommend that the corporation be reassessed so as to treat the gain as taxable. In the opinion of the corporation's counsel, the corporation has a good defence on the merits and it is intended to contest any such reassessment. The purported tax amounts to approximately \$968,000 and it has not been provided for in the accompanying accounts. If the taxation authorities were ultimately successful in upholding the proposed reassessment, it would not result in taxes being currently payable on the reassessment as the corporation could claim additional capital cost allowances to offset the taxable income otherwise arising. However, deferred income taxes would be required to be increased by the amount of \$968,000.
- (d) One predecessor company has received a notice of reassessment (for which the company intends to file a notice of objection) reducing the capital cost allowance available in future years by \$11,700.

18. Capital Stock and Options

- (a) Actual (notes 2(b) and 3(a)):
 Shares without par value. Authorized 6,000,000 shares not to exceed \$60,000,000; issued 5,151,220.8 shares at stated value..... \$9,179,734
 Pro Forma (note 1):
 Shares without par value. Authorized 8,000,000 shares not to exceed \$80,000,000; issued 6,351,220.8 shares at stated value..... \$20,339,734
 On amalgamation the holding company's outstanding shares were converted to 5,150,693.8 shares as described in note 2(b). In the period April 29, 1968 to October 31, 1968 an additional 527 shares were subscribed for and allotted at \$10 per share, payment for which was received in cash subsequent to October 31, 1968.
- (b) The corporation has granted an option expiring on December 31, 1971 to a Canadian chartered bank for the purchase of 525,069 shares at a price of \$10 per share. In addition, the corporation has granted options expiring December 31, 1973 on 212,989 shares to executives of the corporation of which 20% are exercisable during or after each of the years 1969 through 1973. The price to be paid is \$10 per share in 1969 and it increases by 5% in each year to \$12 in 1973. On the happening of certain events, the exercise dates may be advanced.

19. Contingent Liabilities and Commitments

- (a) The corporation has entered into an agreement whereby it will acquire freehold and leasehold lands and rights for the development of a portion of the Toronto waterfront at a purchase price of \$542,500 and the assumption and discharge of all liens, debts and encumbrances of the former owner up to an aggregate amount of \$7,590,000, as well as the assumption of an obligation to supply 500 car parking spaces. In addition, the corporation assumes all obligations of the former owner in connection with the development of the property. Leasehold lands acquired under the above agreement are for a term of 999 years from September 7, 1965 at an aggregate yearly rental amounting to all taxes, rates, duties, assessments and other charges that may be levied against the realty. At October 31, 1968, a \$100,000 deposit paid on exercise of the option is included with "other assets". This project is in the preliminary stages of development and accordingly, no estimates as to the ultimate costs are available at this time. However, it is anticipated that such costs will be significant.
- (b) Included in "land held for investment and rental projects under construction" are costs relating to buildings under construction and development. There are four income producing properties under construction with total costs of \$649,164 incurred to October 31, 1968. Plans and negotiations are not yet finalized with respect to three of these properties and, hence, total estimated costs and proceeds of financing cannot be determined at this time. On the fourth building, for which the cost to complete construction is estimated at approximately \$3,300,000 a mortgage of \$2,900,000 has been arranged. The bank line of credit referred to in note 14 has been arranged for one of the projects and financing negotiations are under way on the remaining two projects.
- (c) The corporation has pledged a donation to The Children's Hospital of Eastern Ontario of \$250,000 which can be paid at its discretion any time before the end of 1973. No amount has been paid to date or accrued in the accounts.
- (d) An action for \$250,000 damages has been commenced against the corporation in connection with work done by a predecessor company under a construction contract. The corporation's counsel is of the opinion that the corporation will not be liable and no costs other than legal fees are anticipated.
- (e) The corporation is on the covenant of certain first mortgages assumed by the purchasers of houses and properties sold by the corporation and its predecessor companies. It is considered unlikely that the corporation will become directly liable in respect to any such covenants.
- (f) As part of the financing agreement of the Place de Ville Phase One complex in Ottawa, a predecessor company was obliged to sell to a financial institution the land originally acquired as its initial investment in the complex. The agreement provided that the land be leased back to the company by the financial institution for a period of 99 years commencing April 1, 1966 and requiring an annual rental of \$218,625 for the first twenty-five years. For remaining periods of the lease, the rent will be the greater of \$218,625 or an amount calculated in relation to the land market value at various dates.

- (g) In connection with a building project, the corporation has agreed to lease land for a period of 99 years commencing November 15, 1968. The rental for the first two years is limited to the realty taxes assessed against the land and the rental for the succeeding 31 years is $6\frac{1}{2}\%$ of the approximate cost to the owner of \$1,000,000. The rental for the remaining period is to be an amount calculated in relation to the fair market value (determined at 33 year intervals) of the leased premises excluding all buildings and improvements thereon, plus an amount calculated on a percentage of the excess of gross annual rentals over a mutually agreed base.
- (h) The corporation has entered into an agreement for the purchase of additional freehold and leasehold properties on the Toronto waterfront at a price of \$9,000,000. The purchase is subject to the amendment of zoning by-laws, the consent to the assignment of a lease to the corporation and, if required, the consent of certain municipal and federal authorities. The transaction is to be completed by June 30, 1970, or on the thirtieth day after the date upon which the above-noted zoning amendment is approved, whichever shall be the earlier. The deposit of \$350,000 is not refundable to the corporation, unless a valid objection to title is made before April 1, 1969.

Certificates

Dated: February 14, 1969

Company

The foregoing constitutes full, true and plain disclosure of all material facts relating to the securities offered by this prospectus as required by Part VII of the Securities Act, 1967 (British Columbia) and the regulations thereunder, by Part 7 of The Securities Act, 1967 (Alberta) and the regulations thereunder, by Part VIII of The Securities Act, 1967 (Saskatchewan) and the regulations thereunder, by Part VII of the Securities Act, 1968 (Manitoba) and the regulations thereunder, by Part VII of The Securities Act, 1966 (Ontario) and the regulations thereunder, under the Quebec Securities Act and by section 13 of the Securities Act (New Brunswick).

(Signed) ROBERT CAMPEAU
Chief executive officer

(Signed) C. CADIEUX
Chief financial officer

On behalf of the Board of Directors

(Signed) J. M. P. KELLY
Director

(Signed) J. C. PARADIS
Director.

Directors

(Signed) ROBERT CAMPEAU

(Signed) J. M. P. KELLY

(Signed) J. C. PARADIS

(Signed) A. CADIEUX

(Signed) M. G. BALLANTYNE

(Signed) J. M. STEWART

(Signed) C. CADIEUX

R. M. LAROCQUE

M. LALANDE

by (Signed) J. C. PARADIS, Agent

by (Signed) J. C. PARADIS, Agent

S. B. ROMAN

(Signed) LOUIS DE G. GIGUÈRE

by (Signed) J. C. PARADIS, Agent

Underwriter

To the best of our knowledge, information and belief, the foregoing constitutes full, true and plain disclosure of all material facts relating to the securities offered by this prospectus as required by Part VII of the Securities Act, 1967 (British Columbia) and the regulations thereunder, by Part 7 of The Securities Act, 1967 (Alberta) and the regulations thereunder, by Part VIII of The Securities Act, 1967 (Saskatchewan) and the regulations thereunder, by Part VII of the Securities Act, 1968 (Manitoba) and the regulations thereunder, by Part VII of The Securities Act, 1966 (Ontario) and the regulations thereunder, under the Quebec Securities Act and by section 13 of the Securities Act (New Brunswick).

A. E. AMES & Co. LIMITED

by: (Signed) D. B. SHAW

The following are the names of all persons having an interest, directly or indirectly, to the extent of not less than 5% in the capital of A. E. Ames & Co. Limited: J. O. Hughes, W. P. Spragge, W. B. Macdonald, W. J. Piper, J. M. Stewart, D. B. Shaw, R. N. Steiner, R. W. Warren.

Certificats

En date du 14 février 1969

La compagnie

Le texte ci-dessus constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux valeurs offertes par le présent prospectus, en conformité de la Partie VII de la Securities Act, 1967 (Colombie-Britannique) et des règlements qui en émanent, de la Partie VII de la Securities Act de 1967 (Alberta) et des règlements qui en émanent, de la Partie VIII de la Securities Act de 1967 (Saskatchewan) et des règlements qui en émanent, de la Partie VII de la Securities Act, 1966 (Ontario) et des règlements qui en émanent, de la Loi des valeurs mobilières (Québec) et de l'article 13 de la Securities Act (Nouveau-Brunswick).

(signé) ROBERT CAMPEAU	(signé) C. CADIEUX
principal directeur administratif	principal directeur financier

(signé) J. M. P. KELLY	(signé) J. C. PARADIS
membre du Conseil	membre du Conseil

membres du Conseil

(signé) ROBERT CAMPEAU	(signé) J. M. P. KELLY	(signé) J. C. PARADIS
(signé) A. CADIEUX	(signé) M. G. BALLANTYNE	(signé) J. M. STEWART
(signé) C. CADIEUX	R. M. LAROCQUE	M. LALANDE
	par (signé) J. C. PARADIS, agent	par (signé) J. C. PARADIS, agent
S. B. ROMAN		(signé) LOUIS DE G. GIGUÈRE
	par (signé) J. C. PARADIS, agent	

Souscripteur

Au meilleur de notre connaissance, information et croyance, ce qui précède constitue un exposé complet, véridique et simple de tous les faits importants relatifs aux valeurs offertes par le présent prospectus, en conformité de la Partie VII de la Securities Act de 1967 (Colombie-Britannique) et des règlements qui en émanent, de la Partie VII de la Securities Act de 1967 (Alberta) et des règlements qui en émanent, de la Partie VIII de la Securities Act de 1967 (Saskatchewan) et des règlements qui en émanent, de la Partie VII de la Securities Act, 1968 (Manitoba) et des règlements qui en émanent, de la Partie VII de la Securities Act, 1966 (Ontario) et des règlements qui en émanent, de la Loi des valeurs mobilières (Québec) et de l'article 13 de la Securities Act (Nouveau-Brunswick).

A. E. Ames & Co. Limited

par: (signé) D. B. SHAW

Voici les noms de toutes les personnes qui ont un intérêt, direct ou indirect, d'au moins 5% du capital-actions de A. E. Ames & Co. Limited: J. O. Hughes, W. P. Spragge, W. B. Macdonald, W. J. Piper, J. M. Stewart, D. B. Shaw, R. N. Steiner, R. W. Warren.

- f) Dans le cadre de l'entente de financement de la phase 1 de l'ensemble de Place de Ville, à Ottawa, une Compagnie-prédécesseur a été obligée de vendre à une institution financière le terrain acquis d'abord comme placement initial dans l'ensemble. Selon l'entente, le terrain devait être loué de nouveau à la Compagnie par l'institution financière pour une période de 99 ans commençant le 1er avril 1966, à un loyer annuel de \$218,625 pour les 25 premières années. Pour les autres périodes du bail, le loyer correspondra au plus élevé de \$218,625, ou d'un montant calculé par rapport à la valeur marchande du terrain à diverses dates.
- g) Relativement à un projet de construction, la Compagnie a convenu de louer le terrain pour une période de 99 ans à compter du 15 novembre 1968. Le loyer des deux premières années est limité à l'impôt foncier auquel donne lieu le terrain, tandis que le loyer pour les 31 années subséquentes est de 6 1/2 % du coût approximatif au propriétaire du terrain de \$1,000,000. Le loyer pour le reste de la période doit être un montant calculé par rapport à la juste valeur marchande (déterminée à intervalles de 33 ans) de la propriété louée, à l'exclusion de tout immeuble et de toutes améliorations qui y seront apportées, plus un montant calculé selon un pourcentage de l'excédent des loyers annuels bruts sur un montant de base convenu.
- h) La Compagnie a conclu une entente pour l'achat d'autres biens-fonds libres et des propriétés louées à bail, dans la zone riveraine de Toronto, à un prix de \$9,000,000. L'achat dépend de la modification des règlements de zonage, de l'autorisation en vue de l'assignation d'un bail à la Compagnie et, s'il y a lieu, du consentement de certaines autorités municipales et fédérales. La transaction doit être complétée au 30 juin 1970, ou le 30e jour qui suit la date à laquelle la modification de zonage susmentionnée est approuvée, selon la plus rapprochée des deux dates. Le dépôt de \$350,000 n'est pas remboursable à la Compagnie, à moins qu'une objection valide au titre ne soit formulée avant le 1er avril 1969.

- b) Cinq des Compagnies-prédécesseurs ont reçu des avis de cotisation du gouvernement fédéral jusqu'à la date de fusion inclusivement, le 29 avril 1968, tandis que la sixième a été cotisée jusqu'à la fin de l'année terminée le 31 décembre 1967.
- c) La vente de terrains mentionnés dans la note 3(d) (iv) a rapporté un profit de \$1,861,469 et ce montant a été reconnu comme un gain de capital non sujet à l'impôt sur le revenu. Les fonctionnaires du bureau régional de l'impôt ont informé la Compagnie de leur intention de recommander en l'occurrence une nouvelle cotisation afin que ce gain soit considéré comme impossible. De l'avis du conseiller juridique de la Compagnie, celle-ci est en mesure de présenter une solide défense sur le fond et elle a l'intention de contester toute nouvelle cotisation. Cette cotisation s'élèverait à environ \$968,000, montant auquel il n'est pas parvenu dans les comptes ci-joints. Si les autorités de l'impôt réussissent à faire appliquer la nouvelle cotisation proposée, il ne s'ensuivrait pas des impôts couramment payables sur cette nouvelle cotisation, car la Compagnie pourrait réclamer des allocations de coût en capital additionnelles pour compenser le revenu impossible qui, autrement, apparaîtrait. Toutefois, il faudrait augmenter de \$968,000 le montant des impôts reportés sur le revenu.
- d) Une Compagnie-prédécesseur a reçu un nouvel avis de cotisation (contre laquelle la Compagnie entend déposer un avis d'objection) réduisant de \$11,700, dans les années subséquentes, les allocations de coût en capital.
18. Capital-actions et options
- a) Réel (notes 2(b) et 3(a)) :
- | | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Actions sans valeur au pair: 6,000,000 d'actions autorisées ne devant pas dépasser \$60,000,000; 5,151,220.8 | actions émises à la valeur attribuée. | \$9,179,734 |
| Pro forma (note 1) : | Actions sans valeur au pair: 8,000,000 d'actions autorisées ne devant pas dépasser \$80,000,000; 6,351,220.8 | actions émises à la valeur attribuée. |
| | | \$20,339,734 |
- A la fusion, les actions en circulation de la compagnie de gestion ont été converties en 5,150,693.8 actions, décrites dans la note 2b). Durant la période du 29 avril au 31 octobre 1968, une autre tranche de 527 actions ont été souscrites et attribuées à \$10 l'action, dont le paiement a été reçu en espèces après le 31 octobre 1968.
- b) La Compagnie a accordé une option, expirant le 31 décembre 1971, à une banque canadienne à charte pour l'achat de 525,069 actions au prix de \$10 l'action. En outre, la Compagnie a accordé des options expirant le 31 décembre 1973 sur 212,989 actions, à des directeurs de la Compagnie, dont 20% peuvent être exercées au cours ou après chacune des années de 1969 jusqu'en 1973. Le prix à verser sera de \$10 l'action en 1969; le prix augmentera de 5% par année jusqu'à \$12 en 1973. Dans certaines circonstances, on peut avancer les dates d'exercice des options.
19. Passifs éventuels et engagements
- a) La Compagnie a conclu une entente en vertu de laquelle elle acquerra des biens-fonds libres, des propriétés louées à bail et des droits en vue de l'aménagement d'une partie de la zone riveraine de Toronto, au prix d'achat de \$542,500, et la prise en charge et l'exécution de toutes les obligations, dettes et servitudes du propriétaire précédent, jusqu'à concurrence d'un montant global de \$7,590,000, de même que la prise en charge d'une obligation de fournir des espaces de stationnement pour 500 automobiles. En outre, la Compagnie assume toutes les obligations du propriétaire précédent relativement à l'aménagement de la propriété. Les baux couvrant les terrains acquis en vertu de l'entente précitée, comportent une durée de 999 ans, à compter du 7 septembre 1965, à un loyer annuel global comprenant tous les impôts, contributions foncières, droits, cotisations et autres charges qui peuvent être perçues au titre du bien foncier. Au 31 octobre 1968, un dépôt de \$100,000 versé à l'exercice de l'option est compris sous la rubrique "Autres actifs". Ce projet en est encore au stade préliminaire d'aménagement et, en conséquence, aucune estimation du coût final n'est disponible présentement. Toutefois, on prévoit que ce coût sera considérable.
- b) Dans la rubrique "Terrains détenus pour fins d'investissement et immeubles de rapport en construction" sont compris les coûts relatifs à des immeubles en voie de construction et d'aménagement. Il y a quatre propriétés à revenu en chantier pour lesquelles l'ensemble des coûts encourus, au 31 octobre 1968, s'élève à \$649,164. Les plans et les négociations ne sont pas encore terminés en ce qui concerne trois de ces propriétés et, de ce fait, il est impossible d'établir maintenant une estimation globale des coûts et des produits de financement. On estime que le coût de construction à encourir pour terminer le quatrième immeuble sera d'environ \$3,300,000 et on a obtenu une hypothèque de \$2,900,000. La marge de crédit bancaire, mentionnée dans la note 14, a été négociée pour un des projets, tandis que les négociations de financement pour les deux autres projets sont en cours.
- c) La Compagnie s'est engagée à faire, à l'Hôpital pour enfants de l'Est de l'Ontario, un don de \$250,000 qui peut être versé à sa discrétion, n'importe quand avant la fin de 1973. À cet égard, aucun montant n'a été versé ni inscrit aux livres jusqu'ici.
- d) Une poursuite en dommages-intérêts pour le montant de \$250,000 a été intentée contre la Compagnie relativement à des travaux effectués par une Compagnie-prédécesseur en vertu d'un contrat de construction. Le conseiller juridique de la Compagnie est d'avis que celle-ci ne sera pas tenue responsable, et nulle autre dépense que les frais de contentieux n'est prévue.
- e) La Compagnie est partie à la convention de certaines premières hypothèques prises par les acheteurs de maisons et de propriétés vendues par la Compagnie et par les Compagnies-prédécesseurs. On juge peu probable que la Compagnie devienne directement responsable d'aucune de ces conventions.

15. Hypothèques foncières et emprunts garantis: \$4,487,340

Des hypothèques, à intérêt de 6 à 7¼%, garanties par des terrains détenus à des fins de revente et de construction d'habitations, et des terrains désignés surtout à des fins d'aménagement de propriétés à revenu, arrivent à échéance à des dates diverses entre 1969 et 1991; le capital doit en être remboursé à peu près comme suit:

Année se terminant le 31 octobre		Après le 31 octobre	
1969	\$855,836	1978	247,352
1970	875,569		
1971	261,788		
1972	983,142		
1973	314,893		
1974	9,804		
1975	10,477		
1976	11,196		
1977	11,965		
1978	124,286		
\$3,706,308			
645 893			
135,139			

16. Hypothèques sur propriétés à revenu et locaux occupés; \$50,112,691

Des hypothèques, à intérêts de 6¼ à 7¼%, s'élevant à \$49,475,218 sont garanties par des immeubles de rapport et, dans certains cas, par des biens mobiliers et des cessions de loyers, et une hypothèque s'élevant à \$637,473 est garantie par les locaux occupés. Les hypothèques arrivent à échéance à des dates diverses entre 1981 et l'an 2003; le capital en est remboursable à peu près comme suit:

Année se terminant le 31 octobre 1969		Après le 31 octobre 1978	
1970	523,880	1971	561,110
1972	600,994	1973	643,720
1974	689,490	1975	738,522
1976	1,099,969	1977	790,919
1978	846,870	Après le 31 octobre 1978	
\$ 475,373		43,141,844	
\$ 475,373		\$50,112,691	

17. Impôt sur le revenu

a) Les compagnies ont suivi la pratique d'imputer contre le revenu l'impôt sur le revenu couramment payable, de même que l'impôt sur le revenu reporté, du fait que:

(i) on a réclamé, aux fins de l'impôt sur le revenu, des allocations de coût en capital excédant l'amortissement inscrit aux livres;

(ii) on a réclamé en entier, aux fins de l'impôt, des dépenses qui sont capitalisées et reportées dans les livres;

(iii) on a reporté, aux fins de l'impôt, le profit sur les ventes à tempérament de terrains jusqu'à ce que les recettes soient touchées, ces profits étant inscrits dans les comptes dans l'année de la vente; et

(iv) on a reporté, aux fins de l'impôt, la tranche proportionnelle des profits des sociétés qui, à cause de fins d'année financière subséquentes, seront comptés dans le revenu, aux fins de l'impôt, dans l'année suivante.

Le 31 octobre 1968, les impôts sur le revenu reportés s'élevaient à \$3,599,500, soit le montant par lequel l'impôt sur le revenu qui autrement devait être versé par la Compagnie et ses Compagnies-prédécesseurs, a été réduit par une régularisation, aux fins de l'impôt, des postes susmentionnés dans l'année courante et les années précédentes. L'impôt sur le revenu auquel il est pourvu dans l'état consolidé ci-joint du revenu, pour la période de cinq ans et dix mois terminée le 31 octobre 1968, comprend l'impôt à verser couramment et l'impôt reporté. Durant cette période un montant de \$718,936 était à verser au titre de l'impôt courant, tandis que le solde représentait des impôts reportés répartis en années comme suit.

Année terminée le 31 décembre		Courants		Reportés		Total	
1963	207,621	\$	207,621	\$	598,368	\$	805,989
1964	45,287		45,287		993,281		1,038,568
1965	372,158		372,158		(404,215)		(32,057)
1966	76,286		76,286		187,695		263,981
1967	17,584		17,584		1,024,912		1,042,496
1968	—		—		1,111,000		1,111,000
Dix mois terminés le 31 octobre		\$ 718,936		\$3,511,041		\$4,229,977	
Total		\$ 718,936		\$3,511,041		\$4,229,977	

8. Terrains détenus pour fins d'investissement et immeubles de rapport en construction : \$7,977,833

Terrains désignés pour fins d'aménagement en tant que propriétés à revenu.....

Coût des propriétés à revenu en chantier.....

\$ 7,328,669

649,164

\$7,977,833

Les terrains détenus sont évalués au coût à l'achat plus les intérêts des fonds empruntés et les impôts fonciers s'y rapportant qui sont ajoutés à la valeur comptable des terrains.

9. Propriétés à revenu : \$55,229,727

Immeubles, au prix coûtant.....

Aménagement et fournitures, au prix coûtant.....

Amortissement accumulé (note 11).....

53,315,342

1,083,886

54,399,228

1,309,281

\$53,089,947

Terrains, au prix coûtant.....

\$55,229,727

10. Immeubles, installations et équipement : \$1,314,062

Immeubles, au prix coûtant.....

Équipement et outillage, au prix coûtant.....

Amortissement accumulé (note 11).....

2,673,394

1,404,857

1,268,537

45,525

\$1,314,062

La Compagnie a adopté la méthode du fonds d'amortissement afin de pourvoir à l'amortissement des immeubles compris dans les propriétés à revenu. Cette méthode se fonde sur une vie utile estimative et servira à amortir le coût de l'immeuble par une série de versements annuels augmentant au taux composé de 5% par année. En vertu de cette méthode, l'amortissement imputé au revenu des dernières années sera sensiblement plus élevé que le montant imputé dans les premières années. La vie utile estimative des propriétés à revenu est la suivante :

Immeubles de bureaux et hôtel 60 ans

Immeubles d'appartements et centres commerciaux 50 ans

Parcs d'habitations et maisons en rangée 40 ans

L'équipement et les accessoires servant dans les propriétés à revenu sont amortis en ligne droite sur une période de dix ans. Les autres immobilisations sont amorties sur le solde décroissant, à raison de 5% par année pour les locaux occupés, 30% par année pour l'équipement de construction et le matériel roulant, et 20% par année pour tout autre équipement. Cette façon de pourvoir à l'amortissement se reflète dans l'état consolidé ci-joint du revenu pour la période de cinq ans et dix mois terminée le 31 octobre 1968.

12. Autres actifs : \$504,720

Dépôts sur acquisition de terrains et cautions d'exécution auprès de divers municipalités et townships.....

Brevets, au prix coûtant, moins amortissement.....

\$483,372

21,348

\$504,720

13. Frais reportés : \$519,088

Frais de financement reportés.....

Coût des services municipaux installés au nom d'une municipalité, à être compensé par une réduction de charges réclamées par la municipalité pour des lotissements futurs.....

505,547

\$13,541

14. Dette bancaire : \$8,859,485

Les emprunts bancaires sont garantis par :

(i) cession générale des dettes aux livres;

(ii) cession d'une police d'assurance de \$50,000 sur la vie d'un directeur;

(iii) cession des recettes futures de certains prêts hypothécaires; et

(iv) une débenture à demande, pour garantir une marge de crédit devant être tirée en dollars américains équivalant à \$18,000,000 canadiens, ladite débenture portant intérêt au taux de 8¼% par année et garantie par une charge fixe et déterminée sur certains terrains adjacents au principal ensemble locatif de la Compagnie et une charge flottante sur tous les actifs de la Compagnie. Au 31 octobre 1968, \$3,216,875 (\$3,000,000 en devises américaines) avaient été tirés sur cette marge de crédit. Le montant dû en devises américaines est converti en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du prêt, qui est approximativement le taux ayant cours le 31 octobre 1968. La Banque n'exigera pas le remboursement des \$18,000,000 avant le 31 décembre 1971. Une cession de tous les baux des immeubles qui peuvent être construits sur ces terrains doit être également consentie à la Banque.

(d) Les états du revenu et des bénéfices non répartis consolidés, pour les périodes allant jusqu'au 31 décembre 1967, ont été régularisés afin de refléter certains changements de méthodes comptables adoptés en 1968 et certains autres rajustements, comme suit:

- (i) adoption de la méthode du fonds d'amortissement, pour l'amortissement des propriétés à revenu, décrite dans la note 11;
- (ii) reconnaissance des profits sur ventes de terrains au cours de l'année de la vente, plutôt que de les reporter et de les inscrire aux revenus à mesure que les versements sont reçus;
- (iii) inscription, en tant que coûts applicables à l'inventaire de terrains et de terrains détenus pour placements, des intérêts sur les fonds investis connexes et des impôts fonciers connexes, et addition de certains autres coûts aux propriétés à revenu;
- (iv) reconnaissance d'un gain sur la vente de certains terrains, assujéti à un passif éventuel, dans l'année de vente plutôt que dans l'année où ce passif éventuel est supprimé (note 17(c));
- (v) élimination de transactions importantes inter-compagnies;
- (vi) régularisation de l'impôt sur le revenu afin de tenir compte des changements susmentionnés.

A la suite des régularisations susmentionnées, les bénéfices non répartis consolidés, au 31 décembre 1967, qui figurent dans les états financiers consolidés ci-joints, dépassent d'un montant net de \$2,740,501 l'ensemble des bénéfices non répartis de chaque Compagnie-prédécesseur, à cette date, déterminés en fonction des politiques suivies antérieurement par lesdites Compagnies-prédécesseurs.

Voici la portion de ces excédents qui se reflètent dans les revenus nets indiqués à l'état joint du revenu consolidé:

Période	Excédent
Année terminée le 31 décembre 1963.....	\$ 451,933
Année terminée le 31 décembre 1964.....	740,285
Année terminée le 31 décembre 1965.....	(356,608)
Année terminée le 31 décembre 1966.....	1,717,748
Année terminée le 31 décembre 1967.....	187,143
	<u>\$2,740,501</u>

4. Classification de l'actif et du passif

Comme la Compagnie s'occupe avant tout d'aménagements de terrains et de location d'immeubles, la pratique est de ne pas distinguer entre actif et passif à court ou à long terme.

5. Valeurs négociables de \$25,327

Ces valeurs consistent en débentures municipales et en actions d'une compagnie publique, qui ont été évaluées au prix coûtant, avec une valeur au marché de \$23,655 le 31 octobre 1968. Les débentures, d'une valeur comptable de \$21,956, ont été déposées en nantissement auprès d'une municipalité en tant que garantie pour l'installation de certains services dans divers lotissements.

6. Comptes, prêts et hypothèques à recevoir: \$6,624,581

Comptes commerciaux et loyers à recevoir.....
Solides dus de la vente de terrains (comprend \$1,200,000 à acquitter sous forme de terrains).....
Emprunts à recevoir, portant intérêt.....
Montant dû par une compagnie hypothécaire, relativement à une propriété à revenu.....
Impôt sur le revenu recouvrable.....
Hypothèques reprises à la vente de maisons.....
De tout ce montant, environ \$4,400,000 arrivent à échéance en deçà d'un an. La portion non courante a trait surtout à des hypothèques reprises à la vente de maisons, dont la durée va d'un an à sept ans, les paiements étant amortis sur une période de dix ans.

7. Stocks; \$13,228,404

Terrains détenus pour revente et construction future d'habitations.....
Maisons terminées et en chantier.....
Matériaux de construction.....
Les terrains détenus sont évalués en fonction du coût à l'achat plus les intérêts sur les fonds empruntés et les impôts fonciers s'y rapportant. En outre, la valeur comptable des terrains en voie d'aménagement comprend le coût estimatif global de l'aménagement et de l'installation des services. Les maisons complétées et en chantier comprennent le coût des terrains et de la construction qui est évalué au plus bas du coût ou de la valeur estimative nette réalisable. Les matériaux de construction sont évalués au plus bas du coût ou de la valeur estimative nette réalisable.

\$ 5,153,730
5,540,670
2,534,004
<u>\$13,228,404</u>

Campeau Corporation Limited et ses filiales **Notes aux états financiers consolidés** **31 octobre 1968**

1. Pro Forma

Le bilan pro forma donne suite, le 31 octobre 1968, à ce qui suit:

- a) Emission de lettres patentes supplémentaires, en date du 19 novembre 1968, portant le capital-actions autorisé à 8,000,000 millions d'actions sans valeur au pair.
- b) L'émission et la vente aux termes d'un contrat de souscription intervenue en date du 15 janvier 1969, entre la Compagnie et A. E. Ames & Co. Limited, de 1,200,000 actions contre un versement en espèces de \$11,160,000.
- c) Le paiement du solde dû sur l'achat de terrains sur la zone riveraine de Toronto, au montant de \$8,032,500, en espèces, grâce à un emprunt bancaire additionnel de \$5,972,666 et la prise d'hypothèques de \$2,059,834 (note 19a)).
- d) L'achat, pour un montant de \$15,850 du reste des actions d'une compagnie détenue à 50% par la Compagnie.
- e) Le paiement du solde du prix d'achat de certains terrains additionnels au montant de \$820,350 payé grâce à un emprunt bancaire additionnel.
- f) Le versement d'un dépôt de \$350,000 aux termes d'une entente, en date du 10 janvier 1969, pour l'achat de propriétés additionnelles sur la zone riveraine de Toronto (note 19(h)).
- g) L'affectation des recettes provenant de b) ci-dessus, représentant un montant global de \$11,160,000, comme suit:
 - (i) paiement des dépenses de l'émission estimées à \$45,000; et
 - (ii) réduction des emprunts bancaires de \$11,115,000.

2. Fusion

- a) Le 29 avril 1968, Campeau Corporation Limited (ci-après désignée comme la compagnie de gestion) a fusionné, en vertu de l'article 96 de la Corporations Act d'Ontario, avec

Allied Building Supply (Ottawa) Limited
 Campeau Construction Company Limited
 Dalhousie Interests Limited
 Pinecrest Investments (Ottawa) Limited
 Pinecrest Shopping Centre (Ottawa) Limited
 Queensview Construction and Development Limited

 (ci-après désignées comme les Compagnies-prédécesseurs) pour constituer et créer une seule compagnie, Campeau Corpora-
 tion Limited (ci-après désignée comme la Compagnie).
- b) La compagnie de gestion a été constituée en compagnie le 19 janvier 1968, en vertu de la Corporations Act d'Ontario, avec un capital-actions autorisé réparti en 60,000 actions sans valeur au pair. Immédiatement avant la fusion statutaire, la compagnie de gestion a acheté toutes les actions en circulation des Compagnies-prédécesseurs, par l'émission de 51,506,938 de ces actions en échange des actions détenues par les actionnaires existants. Les 51,506,938 actions de la compagnie de gestion, au moment de la fusion, ont été rachetées en échange de 5,150,693.8 actions de la Compagnie à raison de 100 actions contre une. En vertu de lettres patentes supplémentaires en date du 3 janvier 1969, la valeur du capital émis de la Compagnie a été réduite à un montant égal au capital émis et aux bénéfices non répartis combinés (tels que régularisés, voir note 3(d)) des Compagnies-prédécesseurs, au 1er janvier 1968, plus \$5,270 constituant la compensation versée pour 527 actions émises durant la période allant jusqu'au 31 octobre 1968.

3. Principes de la consolidation et présentation comptable

- a) Les transactions mentionnées dans la note 2 ont été traitées, aux fins de la comptabilité, comme une fusion d'intérêts communs et, en conséquence, les états du revenu et des bénéfices non répartis consolidés, pour la période allant du 1er janvier 1963 au 29 avril 1968, combinent les comptes consolidés des Compagnies-prédécesseurs.
- b) Les états financiers consolidés comprennent les comptes de toutes les filiales et, en outre, les comptes de deux compagnies détenues à 50% (dans lesquelles l'intérêt non détenu de 50% est négligeable) et les proportions relatives de l'actif, du passif, du revenu et des dépenses des deux propriétés à revenu détenues à titre de locataires en commun. Toutes les transactions importantes inter-compagnies ont été éliminées.
- c) Deux propriétés à revenu sont co-détenues en société, l'une avec le président, M. Robert Campeau, et l'autre avec des intérêts étrangers. Bien que la Compagnie soit responsable de toutes les obligations de ces sociétés, tout l'actif des sociétés, s'élevant à \$10,879,447 peut servir au cautionnement des dettes. Au 31 octobre 1968, la proportion du passif applicable aux copropriétaires dans les sociétés, s'élevait à environ \$4,715,000. Bien que la Compagnie possède la moitié des titres de la propriété à revenu, l'autre moitié appartenant à des intérêts étrangers, il est prévu, selon les conditions du contrat de société, qu'un montant minimum de profit est assuré aux intérêts étrangers.

Campeau Corporation Limited et ses filiales

État consolidé des bénéfices non répartis (note 3(a))

	Dix mois terminés le		Année terminée le 31 décembre				
	31 octobre						
	1968	1967	1967	1966	1965	1964	1963
Bénéfices non répartis au début de l'année	\$ 9,159,464	\$ 8,475,145	\$ 8,475,145	\$ 6,404,992	\$ 6,257,192	\$ 5,356,094	\$ 4,542,434
Bénéfices non répartis des Compagnies-prédécesseurs en opération, convertis par des actions émises par la compagnie originaire de gestion à l'acquisition des compagnies en opération avant la fusion (note 2 (b)).....	(non vérifiées)						
	9,159,464	—	—	—	—	—	—
Bénéfices nets pour la période déterminée dans l'état consolidé du revenu....	—	8,475,145	8,475,145	6,404,992	6,257,192	5,356,094	4,542,434
	1,046,242	290,292	885,319	2,095,153	177,800	961,098	858,660
Dividendes en espèces.....	1,046,242	8,765,437	9,360,464	8,500,145	6,434,992	6,317,192	5,401,094
Bénéfices non répartis à la fin de la période.....	—	—	201,000	25,000	30,000	60,000	45,000
	\$ 1,046,242	\$ 8,765,437	\$ 9,159,464	\$ 8,475,145	\$ 6,404,992	\$ 6,257,192	\$ 5,356,094

Voir les notes annexées aux États financiers consolidés

(Sujet au rapport ci-joint de Peat, Marwick, Mitchell & Co., comptables agréés, en date du 14 février 1969)

Campeau Corporation Limited et ses filiales

État consolidé du revenu (note 3(a))

	Dix mois terminés le 31 octobre		Année terminée le 31 décembre				
	1968	1967	1967	1966	1965	1964	1963
Revenu de location.....	\$ 6,475,270	(non vérifiés) \$ 3,400,582	\$ 4,438,700	\$ 2,444,402	\$ 1,230,866	\$ 589,359	\$ 563,581
Dépenses d'exploitation des propriétés, à l'exclusion de l'amortissement...	2,819,416	1,642,178	2,110,848	1,401,714	803,811	322,714	347,359
Intérêts hypothécaires.....	2,755,269	1,288,713	1,631,224	1,224,311	628,806	277,850	220,826
Rajustement concernant la répartition des profits dans la société.....	7,604	20,245	23,300	24,669	26,799	8,918	
	5,582,289	2,951,136	3,765,372	2,650,694	1,459,416	609,482	568,185
Revenu net des locations (pertes), à l'exclusion de l'amortissement.....	892,981	449,446	673,328	(206,292)	(228,550)	(20,123)	(4,604)
Ventes—maisons.....	8,702,139	10,100,379	12,804,778	8,153,655	4,990,071	5,389,603	5,787,717
—matériaux de construction.....	6,953,214	5,500,239	6,600,552	5,226,171	4,469,269	3,770,202	3,773,050
—terrains.....	1,282,600	75,000	2,075,000	977,794	697,200	3,182,491	2,376,431
	16,937,953	15,675,618	21,480,330	14,357,620	10,156,540	12,342,296	11,937,198
Coût des ventes, à l'exclusion de l'amortissement.....	7,382,431	9,068,759	11,297,221	6,830,530	4,170,923	5,014,076	5,228,347
—maisons.....	5,125,158	4,005,036	4,806,236	4,049,916	3,647,725	2,645,769	2,689,228
—matériaux de construction.....	278,806	41,512	1,227,373	616,086	310,449	1,166,360	1,167,715
—terrains.....	12,786,395	13,115,307	17,330,830	11,496,532	8,129,097	8,826,205	9,085,290
Profits provenant de la vente de maisons, de matériaux de construction et de terrains, à l'exclusion de l'amortissement.....	4,151,558	2,560,311	4,149,500	2,861,088	2,027,443	3,516,091	2,851,908
Autres revenus.....	304,165	273,759	328,524	234,224	236,619	169,326	157,887
	5,348,704	3,283,516	5,151,352	2,889,020	2,035,512	3,665,294	3,005,191
Dépenses;							
Dépenses générales, dépenses d'administration et de vente, à l'exclusion de l'amortissement.....	2,399,495	1,927,616	2,313,232	1,673,337	1,423,994	1,237,236	1,069,091
Intérêts autres que les intérêts hypothécaires sur les propriétés à revenu.....	338,675	347,499	417,015	300,960	395,675	204,419	190,532
	2,738,170	2,275,115	2,730,247	1,974,297	1,819,669	1,441,655	1,259,623
Revenu avant l'amortissement, l'impôt sur le revenu, les intérêts minoritaires et les gains sur la vente d'actifs immobiliers.....	2,610,534	1,008,401	2,421,105	914,723	215,843	2,223,639	1,745,568
Amortissement (note 11).....	454,527	417,921	501,525	417,033	305,165	257,333	201,358
Revenus (pertes) avant l'impôt sur le revenu, les intérêts minoritaires et les gains sur la vente d'actifs immobiliers.....	2,156,007	590,480	1,919,580	497,690	(89,322)	1,966,306	1,544,210
Impôt sur le revenu (note 17).....	1,111,090	307,050	1,042,496	263,981	(32,057)	1,038,568	805,989
Revenus avant les intérêts minoritaires et les gains sur la vente d'actifs immobiliers.....	1,045,007	283,430	877,084	233,709	(57,265)	927,738	738,221
Intérêts minoritaires.....	1,235	6,862	8,235	(25)	65	30	59
Revenus avant les gains sur la vente de biens immobiliers.....	1,046,242	290,292	885,319	233,684	(57,200)	927,768	738,280
Revenus sur la vente de biens immobiliers.....	—	—	—	1,861,469	235,000	33,330	120,380
Revenus nets.....	\$ 1,046,242	\$ 290,292	\$ 885,319	\$ 2,095,153	\$ 177,800	\$ 961,098	\$ 858,660

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés

(Sujet au rapport ci-joint de Peat, Marwick, Mitchell & Co., comptables agréés, en date du 14 février 1969).

**Campeau Corporation Limited
et ses filiales**

**Bilan consolidé et bilan consolidé pro forma
au 31 octobre 1968**

Actif

Bilan consolidé pro forma (note 1)	Bilan consolidé	
\$ 21,759	\$ 21,759	Encaisse.....
5,270	5,270	Souscriptions à recevoir.....
25,327	25,327	Valeurs négociables (note 5).....
6,624,581	6,624,581	Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 6).....
26,376	26,376	Sommes dues par les compagnies affiliées.....
13,228,404	13,228,404	Stocks (note 7).....
428,009	428,009	Dépenses payées d'avance.....
17,021,833	7,977,833	Terrains détenus pour fins d'investissement et immeubles de rapport en construction (note 8).....
55,229,727	55,229,727	Propriétés à revenu, moins l'amortissement accumulé (notes 9 et 11).....
1,314,062	1,314,062	Immeubles, installations et équipement, moins l'amortissement accumulé (notes 10 et 11).....
41,203	41,203	Placements, au prix coûtant.....
679,420	504,720	Autres actifs (note 12).....
519,088	519,088	Frais reportés (note 13).....
144,560	99,560	Frais de premier établissement.....
\$95,309,619	\$86,045,919	

Passif et avoir des actionnaires

\$ 8,859,485	\$ 8,859,485	Dettes bancaires (note 14).....
5,718,051	5,718,051	Comptes à payer et frais courus.....
423,162	423,162	Sommes dues aux administrateurs et actionnaires — net.....
10,000	10,000	Sommes dues à une compagnie affiliée.....
2,609,714	2,609,714	Avances consenties par les acheteurs et sociétés hypothécaires relatives à des maisons de revente.....
6,547,174	4,487,340	Hypothèques foncières et emprunts garantis (note 15).....
50,112,691	50,112,691	Hypothèques sur propriétés à revenu et locaux occupés (note 16).....
3,599,500	3,599,500	Impôts sur le revenu reportés (note 17).....
		Avoir des actionnaires:
		Capital-actions (note 18):
20,339,734	9,179,734	Actions sans valeur au pair.....
1,046,242	1,046,242	Bénéfices non répartis.....
21,385,976	10,225,976	Total de l'avoir des actionnaires.....
\$95,309,619	\$86,045,919	Passifs éventuels et engagements (notes 17(c) et 19)

Au nom du Conseil d'administration:

(signé) C. CADIEUX, membre du Conseil
(signé) J. C. PARADIS, membre du Conseil

Voir les notes annexées aux États financiers consolidés.

(Sujet au rapport ci-joint de Peat, Marwick, Mitchell & Co., comptables agréés, en date du 14 février 1969)

1. M. J. M. Stewart, membre du Conseil de la Compagnie, dont l'adresse est indiquée sous la rubrique Direction, est un administrateur, dirigeant et actionnaire de A. E. Ames & Co. Limited, 320 rue Bay, Toronto, et, à ce titre, a un intérêt dans l'entente intervenue entre la Compagnie et A. E. Ames & Co. Limited, mentionnée sous la rubrique Plan de distribution.

2. M. Robert Campeau, le président, et membre du Conseil de la Compagnie, dont l'adresse est indiquée sous la rubrique Direction est partie à une entente intervenue le 2 décembre 1964 entre Campeau Construction Company Limited, une des Compagnies-prédécesseurs et lui-même, prévoyant qu'un immeuble à bureaux, appelé La Tour du Centenaire, appartient à part égale aux deux parties. Chaque partie s'est engagée à payer ou à assumer la moitié du coût du projet.

Rapport des comptables

Au Conseil d'administration de

CAMPEAU CORPORATION LIMITED:

Nous avons examiné le bilan consolidé et le bilan consolidé pro forma de Campeau Corporation Limited et ses filiales, au 31 octobre 1968, ainsi que les états consolidés du revenu et des bénéfices non répartis pour la période de cinq ans et dix mois terminée le 31 octobre 1968. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables ainsi que les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugé nécessaire de faire dans les circonstances.

A notre avis, sous réserve de l'issue de la question mentionnée à la note 17(c) en annexe au États financiers consolidés.

(a) le bilan consolidé ci-joint présente fidèlement la situation financière de la Compagnie et ses filiales en date du 31 octobre 1968;

(b) le bilan consolidé pro forma ci-joint présente fidèlement la situation financière de la Compagnie et ses filiales en date du 31 octobre 1968, une fois mis en vigueur les changements exposés dans la note 1 en annexe aux États financiers consolidés;

(c) les états consolidés ci-joints du revenu et des bénéfices non répartis (régularisés—voir note 3(d)) présentent fidèlement les résultats d'exploitation de la Compagnie et ses filiales durant la période de cinq ans et dix mois terminée le 31 octobre 1968;

Le tout étant conforme aux principes comptables généralement reconnus, lesquels ont été appliqués d'une façon uniforme.

Ottawa, Ontario
le 14 février 1969

(signé) PEAT, MARWICK, MITCHELL & Co.
Comptables agréés

Contrats importants

Depuis deux ans, la Compagnie a conclu les contrats importants suivants:

- (a) L'entente de souscription conclue avec A. E. Ames & Co. Limited, mentionnée sous la rubrique Plan de distribution, page 11.

- (b) Une entente intervenue le 22 décembre 1967 entre Campeau Construction Company Limited, une des Compagnies-prédécesseurs, à titre de vendeur, et l'Ontario Housing Corporation à titre d'acheteur, selon laquelle le vendeur a convenu de céder 372 terrains à bâtir enregistrés, où tous les services sont aménagés, contre un versement comptant de \$2,000,000 et de reprendre à bail 185 desdits terrains en vertu de plan HOME, de vendre 1,200 autres terrains pourvus de tous les services, à raison de \$4,000 le terrain, et de transférer à l'acheteur un maximum de 800 terrains non pourvus de services en échange d'un maximum de 400 terrains non pourvus de services à raison de deux terrains pour un.

- (c) Une entente intervenue le 1er octobre 1968, entre Marvo Construction Co. Limited ("Marvo") et la Compagnie, en vertu de laquelle Marvo accordait à la Compagnie une option pour l'achat de certains biens-fonds libres et loués à bail, situés sur la zone riveraine de Toronto, pour un montant de \$542,500, et la prise à sa charge de tout privilège, dette et servitude ne dépassant pas \$7,590,000 comme ils sont définis dans l'entente, et la prise en charge, par la Compagnie, des obligations de Marvo résultant d'une entente intervenue en date du 2 novembre 1964 entre Marvo, la ville de Toronto et The Toronto Harbour Commissioners (les "T.H.C."), modifiée subseqüemment. L'option a été exercée en vertu d'une lettre d'entente datée du 22 octobre 1968. L'entente du 2 novembre 1964 prévoyait l'échange de divers terrains découlant de l'acquisition, par Marvo, de certains biens-fonds libres et loués à bail, dans la ville de Toronto, adjacents au port, mentionnés sous la rubrique Aménagements commerciaux, à la page 5, et une convention liant les terrains acquis par Marvo et valable pour une période de trente ans à compter du 3 septembre 1965, relativement à l'aménagement, conjointement avec toutes les parties à l'entente, des terrains achetés. Cette transaction fut complétée le 29 novembre 1968.

- (d) Une entente intervenue le 10 janvier 1969, entre la Compagnie et Terminal Warehouses Limited ("Terminal"), en vertu de laquelle la Compagnie a convenu d'acheter quinze acres de biens-fonds dans la ville de Toronto, adjacents à la propriété mentionnée dans le paragræphe c) précédant, pour une somme de \$9,000,000, dont \$350,000 ont été versés en guise de dépôt. L'obligation qu'a la Compagnie de compléter l'achat dépend de l'adoption de modifications aux règlements de zonage de la ville de Toronto touchant l'utilisation de la propriété, de l'autorisation à accorder par les T.H.C., à la Terminal, d'assigner à la Compagnie certains droits de tenure à bail, et sous réserve de l'autorisation, s'il y a lieu, de certaines autorités municipales et fédérales en vue de l'utilisation du terrain. Le dépôt de \$350,000 n'est pas remboursable à la Compagnie sauf si une objection valide au titre est présentée avant le 1er avril 1969. D'autres détails sont contenus à la note 19(h) des notes aux États financiers consolidés, page 25.
- On peut examiner les contrats susmentionnés au siège social de la Compagnie, durant les heures d'affaires, au cours de la période de première distribution des actions offertes par le présent prospectus et pendant une période subseqüente de trente jours.
- De temps à autre, la Compagnie conclut, relativement à l'acquisition et à l'aménagement des propriétés, des contrats qui peuvent être importants mais qui sont considérés comme entrant dans le cours ordinaire de ses transactions.

Intérêts dans des transactions

Au cours des trois années précédant la date de publication du présent prospectus, aucune transaction importante n'a été effectuée ni envisagée dans laquelle un administrateur ou haut dirigeant de la Compagnie ou actionnaire de la Compagnie désigné sous la rubrique Principaux détenteurs de titres, ou un associé ou affilié de telles personnes ou compagnies, détenait ou détenait un intérêt, sauf ce qui suit:

RAYMOND-MARIE LAROCQUE, 926, avenue Connaught, Ottawa (Ont.)	Vice-président et membre du Conseil	Vice-président, Camp Beauport Corporation Limited
JOHN MACARTHUR STEWART, 125, avenue Garfield, Toronto (Ont.)	Membre du Conseil	Vice-président senior, A. E. Ames & Co. Limited.
STEPHEN BOLESZAV ROMAN, R. R. 1, Unionville (Ont.)	Membre du Conseil	Président du Conseil, Denison Mines Limited
L'hon. Louis de G. Giguère, 4555, rue Bonavista, Montréal (P.Q.)	Membre du Conseil	Membre du Sénat du Canada, Administrateur, Comité conjoint des matériaux de construction pour la province de Québec.

Tous les administrateurs et dirigeants de la Compagnie, à l'exception de M. J. M. P. Kelly, C.R., et L'hon. Louis de G. Giguère, occupent, depuis dix ans, les mêmes postes ou autres postes au sein des mêmes firmes.

M. J. M. P. Kelly, C.R., qui s'est joint à la Compagnie en janvier 1967, exerçait auparavant le droit dans la ville d'Ottawa. Depuis douze ans, il remplit les fonctions de conseiller juridique de la Compagnie et a été étroitement associé aux affaires de la Compagnie.

L'hon. Louis de G. Giguère a été nommé membre du Sénat du Canada le 12 septembre 1968. Antérieurement il était administrateur et membre du comité exécutif de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Outre M. Kelly, les sept administrateurs cités plus haut, qui sont aussi des hauts dirigeants, ont en total plus de 100 ans de service avec la Compagnie. Plusieurs de ces administrateurs ont été actifs dans des associations commerciales et détiennent présentement des postes tels que président sortant de la Home Builders Association of Ottawa; administrateur de l'Association Nationale des Constructeurs d'Habitations; président de l'Association Canadienne des Manufacturiers d'Habitation; membre de la National Home Improvement Council, E.-U. et membre du comité consultatif pour l'industrie du ministère de l'Industrie, Canada.

Rémunération

L'ensemble des rémunérations directes versées par la Compagnie aux membres du Conseil et aux dirigeants, en tant que groupe, pour l'année terminée le 31 décembre 1967, s'est élevé à \$169,759; pour la période de dix mois terminée le 31 octobre 1968, elle a été de \$149,768; et pour les mois de novembre et décembre 1968, de \$35,744. Le coût estimatif des prestations de retraite qu'assume la Compagnie a atteint \$1,092 pour l'année terminée le 31 décembre 1967, \$1,609 pour la période de dix mois terminée le 31 octobre 1968, et \$342 pour les mois de novembre et décembre 1968.

Instances pendantes

Dans une action inscrite à la Cour suprême de l'Ontario le 7 juin 1967, M. Loeb Limited et Shoppers City Limited, à titre de plaignants, ont intenté une poursuite en dommages pour \$250,000 au Queensway Park Shopping Centre (Ottawa) Limited, dommages que les plaignants prétendent avoir subis à la suite de prétendues déficiences de la climatisation dans l'espace occupé par eux dans le Queensway Park Shopping Centre. Queensview Construction and Development Limited, une des Compagnies-prédécesseurs, était l'entrepreneur général de ce centre commercial; dans cette poursuite, le défendeur a allégué que s'il a une obligation envers les plaignants, il a droit à une indemnité de la Queensview Construction and Development Limited pour tous dommages dont il serait tenu responsable. De l'avis de l'avocat de la Compagnie, aucune responsabilité ne sera imputée à la Compagnie.

Les fonctionnaires du bureau régional de l'impôt ont informé la Compagnie de leur intention de recommander que celle-ci fasse l'objet d'une nouvelle cotisation dans laquelle serait traité comme revenu imposable un gain de \$1,861,469 réalisé dans la vente des terrains de l'ensemble Place de Ville à l'institution qui a financé le projet. Le Conseiller juridique de la Compagnie est d'avis que le fond de la question permettrait de présenter une excellente défense, et la Compagnie entend contester l'établissement de toute nouvelle cotisation en l'occurrence.

Actionnaires Vendeurs

Le tableau suivant donne le nombre des actions, sans valeur au pair, de la Compagnie qui sont offertes pour le compte des Actionnaires Vendeurs.

Nom de l'actionnaire vendeur	Nombre d'actions détenues le 31 décembre 1968	Nombre d'actions offertes par l'actionnaire vendeur	Nombre d'actions détenues après financement public
ROBERT CAMPEAU	1,600,670.1	190,741.1	1,409,929
JAMES MICHAEL PATRICK KELLY, C.R.	17,344	7,344	10,000
JEAN CHARLES PARADIS	386,351.1	25,359.1	360,992
ALBAN CADIEUX	642,458	41,729.1	600,728.9
MAXWELL GLEN BALLANTYNE	96,148.1	20,874.1	75,274
MARCEL LALANDE	96,454.7	17,970.7	78,484
CLEMENT CADIEUX	48,862.2	11,581.2	37,281
RAYMOND-MARIE LAROCQUE	48,862.2	3,175.2	45,687
Mme LAURA CADIEUX	208,058	34,563	173,495
Mme CLAUDA CAMPEAU	359,373	23,342	336,031
GILBERT CAMPEAU	48,862.2	3,175.2	45,687
LIONEL CAMPEAU	46.4	46.4	40,754
JOSEPH RICHARD JOHNSTON	51,133.3	10,379.3	40,754
EUGENE LAVIGNE	25,219.2	3,677.2	21,542
Mme MADELEINE PARADIS	26,469.2	2,056.2	24,413
JEAN-MARC PRUD'HOMME	25,219.2	3,986.2	21,233
TOTAL	3,681,530.9	400,000	3,281,530.9

Direction

Administrateurs et dirigeants

Voici les noms et adresses de résidence des administrateurs et hauts dirigeants de la Compagnie, avec indication du poste que chacun occupe :

Principale fonction

Poste

Nom et adresse

ROBERT CAMPEAU,
51, Belvedere Circle,
Westmount, (P.Q.)
C.R.

JAMES MICHAEL PATRICK KELLY,
Vice-président exécutif
et membre du Conseil

VICE-PRÉSIDENT senior,
secrétaire et membre
du Conseil

VICE-PRÉSIDENT senior et secrétaire,
Campeau Corporation Limited.

1, avenue Esquimaux,
Ottawa (Ont.)

JEAN CHARLES PARADIS,
2114, Applewood Crescent,
Ottawa (Ont.)

ALBAN CADIEUX,
26, Chemin Castelain,
Lucerne (P.Q.)

MAXWELL GLEN BALLANTYNE,
2134, Applewood Crescent,
Ottawa (Ont.)

MARCEL LALANDE,
1995, Bel-Air Drive,
Ottawa (Ont.)

VICE-PRÉSIDENT et
membre du Conseil

VICE-PRÉSIDENT, habitations,
Campeau Corporation Limited.

VICE-PRÉSIDENT et
membre du Conseil

VICE-PRÉSIDENT, construction lourde,
Campeau Corporation Limited.

CLEMENT CADIEUX,
123, Ivy Crescent,
Ottawa (Ont.)

VICE-PRÉSIDENT,
trésorier et membre
du Conseil

DIRECTEUR des finances,
Campeau Corporation Limited.

Principaux détenteurs de titres

Voici la liste des personnes ou compagnies, qui, au 31 décembre 1968, détenaient ou étaient reconnues par la Compagnie comme détenteant, directement ou indirectement, par inscription à leur nom ou à leur avantage, plus de 10% des actions de ladite Compagnie.

avantage, plus de 10% des actions de ladite Compagnie.

(1) Ces 1,111,219,4 actions sont assujetties à une entente de fiducie, intervenue le 29 août 1961 entre Robert Campeau, à titre de disposant, et J.M.P. Kelly, C.R., en tant que fiduciaire, au bénéfice des enfants de Robert Campeau. Aux termes de ladite entente, le fiduciaire, le fiduciaire absolu d'administration des biens en fiducie.

(2) Ces 271,106 actions sont assujetties à une entente de fiducie, intervenue le 29 août 1961 entre Alban Cadieux, à titre de disposant, et J.M.P. Kelly, C.R., à titre de fiduciaire, au bénéfice des enfants d'Alban Cadieux. Aux termes de ladite entente, le fiduciaire, le fiduciaire absolu d'administration des biens en fiducie.

tant que groupe, le 31 décembre 1968 et après avoir donné suite au financement.

12

Plan de distribution

En conformité d'une entente conclue le 15 janvier 1969 avec A. F. Ames & Co. Limited ("Ames"), la Compagnie a convenu de vendre, et Ames a convenu d'acheter, 1,200,000 actions sans valeur au pair du capital de la Compagnie, moyennant une compensation globale de \$11,160,000.

En conformité d'autres ententes conclues, en date du 15 janvier 1969, avec Ames et les Actionnaires Vendeurs mentionnées à la page 13, les Actionnaires Vendeurs ont convenu de vendre, et Ames a convenu d'acheter, 400,000 actions émises et en circulation, sans valeur au pair, du capital de la Compagnie, moyennant une compensation globale de \$3,720,000.

Dans chaque cas, le prix d'achat doit être versé en espèces sur livraison et en conformité des conditions énoncées dans les ententes. Dans certaines circonstances entièrement décrites dans les ententes, Ames a le droit de se désister de son obligation d'acheter les actions, mais il ne peut, en aucun cas, n'en acheter qu'une partie.

Description des actions

Généralités

Le capital-actions de la Compagnie se compose uniquement de 8,000,000 d'actions, sans valeur au pair, de la catégorie offerte dans le présent prospectus. Les actions donnent droit à des dividendes lorsque le Conseil d'administration en déclare; en outre, chaque action s'assortit du droit à un vote et, advenant liquidation, les actionnaires recevraient au pro rata la part de l'actif de la Compagnie distribuable aux actionnaires; par contre les actions susdites ne comportent aucun droit de préemption ou de conversion. D'autre part, les actions encore en circulation et les actions offertes en vente dans les présentes seront payées au complet et non cotisables.

Politique de dividendes

Aucune restriction ne s'applique actuellement au versement de dividendes sur les actions de la Compagnie. Bien que les Compagnies-prédécesseurs aient payé des dividendes dans le passé, le Conseil d'administration de la Compagnie n'a pas déclaré de dividendes sur les actions de ladite Compagnie. Quoique les administrateurs déterminent éventuellement une politique de dividendes, une bonne partie des gains courants seront requis, à leur avis, pour le soutien et l'expansion de l'exploitation de la Compagnie dans l'avenir immédiat.

Agent de transfert et registraire

L'agent de transfert et le registraire des actions dans le capital de la Compagnie sont respectivement la Compagnie Trust Royal et la Compagnie Guaranty Trust du Canada, à leurs bureaux principaux des villes de Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver.

Vérificateurs

Les vérificateurs de la Compagnie sont Peat, Marwick, Mitchell & Co., 100, rue Sparks, Ottawa, Ontario, comptables agréés.

Options d'achat d'actions

Les options suivantes d'achat d'actions de la Compagnie sont en vigueur à compter de la date de publication du prospectus:

Détenteurs d'options	Nombre d'actions	Options accordées	Prix de l'option par action	Date d'expiration
Administrateurs et hauts dirigeants de la Compagnie	212,989	1er janvier 1969	\$10 (voir ci-dessous)	31 décembre 1973
Un banque canadienne à charte	525,069	26 août 1968	\$10	31 décembre 1971

études techniques de maisons spéciales à parements contraints pour être utilisées dans le Nord canadien, et a livré plusieurs commandes importantes de telles maisons au gouvernement fédéral.

En 1959, la Compagnie a commencé à produire des maisons préfabriquées et a continué à fabriquer des maisons et des chalets préfabriqués qu'elle vend par ses concessionnaires dans l'Est du Canada; elle a également conclu des contrats d'exportation vers l'Europe. L'usine fait partie de l'ensemble du siège social, au 2932, chemin Baseline, à Ottawa, Ontario.

Matériaux de construction

La Compagnie a commencé, en 1957, à vendre des matériaux de construction, en gros et au détail, non seulement de sa propre fabrication, mais aussi d'autres fournisseurs. L'établissement qui sert à cette exploitation comprend une salle de montre et fait partie de l'ensemble du siège social de la Compagnie.

L'emplacement du siège social

La Compagnie possède environ 21 acres de terrain au 2932, chemin Baseline, à Ottawa, Ontario, où sont situés le siège social et l'usine. L'ensemble comprend 20,715 pieds carrés d'aire climatisée de bureaux et de commerce de détail, environ 87,000 pieds carrés d'usine et à peu près 50,000 pieds carrés d'entrepôt.

Evaluation

L'actif immobilier de la Compagnie a été évalué par la Canada Permanent Trust Company au 31 décembre 1967. Les terrains incultes détenus par la Compagnie ont été évalués sur la base de la juste valeur marchande qui est définie dans l'évaluation substantiellement comme le montant d'argent que l'on peut raisonnablement s'attendre que la propriété rapportera lors d'une vente après avoir été sur le marché pour une période de temps raisonnable avec la condition qu'il y aurait un acheteur et un vendeur qui seraient tous deux bien renseignés, prêts et disposés d'acheter ou de vendre sans contrainte ou nécessité. Les propriétés à revenu ont été évaluées à la somme globale des hypothèques en cours sur ces propriétés et la valeur capitalisée des ressources d'autofinancement projetées. L'évaluateur était d'avis que la valeur de ces propriétés reflétait leur juste valeur marchande telle que définie ci-haut.

Le tableau suivant donne la valeur de ces évaluations et le montant par lequel elles excèdent la valeur nette aux livres, et régularisée, de ces éléments actifs pour les Compagnies-prédécesseurs.

Actif	Valeur nette aux livres de l'actif évalué le 31 décembre 1967 (régularisée) (1)	Evaluation	Excédent
Propriétés locatives à revenu et part du portefeuille immobilier détenu en société	\$55,515,748	\$72,889,500	\$17,373,752
Terrains gardés en vue de placements futurs dans des immeubles locatifs de rapport	7,210,410	23,015,218	15,804,808
Terrains en voi d'aménagement ou gardés en vue d'aménagements futurs et de revente	5,603,629	15,859,367	10,255,738
Terrains et immeubles occupés	710,644	2,095,000	1,384,356
	\$69,040,431	\$113,859,085	\$44,818,654

(1) Prière de se reporter à la note 3(d) des notes aux États financiers consolidés, page 21.

Aucune tranche de ces évaluations ne se reflète dans les États financiers consolidés qui font partie du présent prospectus. La valeur nette de l'actif tangible, par action du capital social de la Compagnie, selon le bilan consolidé pro forma, page 17, est de \$3.37. Si les évaluations étaient reflétées dans ce bilan, la valeur nette de l'actif, par action, aurait été de \$9.58, provisions faites pour l'impôt sur le revenu relatif à l'avoir d'exploitation, mais avant provisions pour les impôts sur le revenu visant la plus-value des coûts d'origine—impôts qui pourraient être payables si, par modification de sa politique d'investissement, la Compagnie venait à un quelconque de ses avoirs. L'État consolidé du revenu, page 18, reflète le revenu net fondé sur le coût.

Depuis 1956, la Compagnie fabrique des éléments de construction pour son propre usage, pour d'autres constructeurs et, dans une moins large mesure, pour la revente au détail. Cette activité comprend la préparation de béton pré-malaxé, la fabrication de plaques pour fermes de toit, des fenêtres isolées "thermodikey", des escaliers, des armoires de cuisine et des dessus de comptoirs, des fermes de toit, des partitions mobiles "divisorwall" et des revêtements de plancher. La Compagnie distribue également, au pays et en Europe, ses plaques de fermes brevetées. La Compagnie fabrique et distribue la lavase à vaisselle "Blanchard" pour laquelle elle détient le brevet. La Compagnie a également participé aux

Fabrication

Le Service d'architecture de la Compagnie a reçu de nombreux prix d'esthétique.

La Compagnie a son propre personnel d'architecture et de génie, qui compte présentement 46 personnes dont 16 sont des architectes ou ingénieurs professionnels. Cette division de la Compagnie est non seulement chargée de la conception et des études des unités domiciliaires produits par la Compagnie; elle s'est occupée également de la conception et des études des ensembles d'appartements et de commerces d'étages multiples que la Compagnie a construits.

Architecture et génie

La Compagnie s'occupe également, depuis bien des années, de la rénovation de maisons. Elle offre une grande variété de services dans ce secteur, à partir de réparations mineures jusqu'à des rénovations complètes. Depuis quelques années, elle a comme politique d'acheter chaque année, à Ottawa, une résidence ancienne, de la moderniser et de la faire connaître à travers tout le pays en collaboration avec un des grands magazines du Canada.

Depuis qu'elle est en affaires, la Compagnie a été son propre entrepreneur général pour la construction d'habitations de revente, de logements de location, de maisons d'appartements et d'immeubles commerciaux. La Compagnie a l'intention de poursuivre cette politique et d'entreprendre elle-même tous les travaux de construction nécessaires à l'accroissement et à l'expansion futurs de son exploitation. Bien que la Compagnie ait fait fonction d'entrepreneur général, il y a plusieurs années, dans un certain nombre de projets, y compris le Pavillon des arts à l'Université Carleton et l'usine municipale d'épuration d'eau, à Ottawa, elle n'a affecté aucun grand travail de construction ces dernières années, sauf pour son propre compte.

Construction

La Compagnie a également son propre service de vente de maisons, qui compte six vendeurs permanents. locations commerciales et domiciliaires.

La Compagnie administre toutes ses propriétés à revenu, y compris la Tour du Centenaire et le Champ-lain Towers, à l'exception de l'hôtel Skyline qui est loué à l'exploitant sur une base nette. La Compagnie a son propre service d'entretien de ses propriétés, qui comprend des menuisiers, des peintres, des électriciens et le personnel d'entretien des ascenseurs. Le service de location de la Compagnie s'occupe de toutes les

Vente et gestion des propriétés

Les unités domiciliaires appartenant à la Compagnie sont présentement occupées dans une proportion de 98,5%; les aires de bureaux et de commerces au détail de la Compagnie sont louées dans une proportion de 99,8%. Parmi ces baux, ceux qui s'appliquent à environ 90% de cette aire locative sont pour des premiers termes de dix à quinze ans.

Le terrain sur lequel les immeubles de la phase I sont construits a été repris à bail, du créancier hypothécaire, pour une période de 99 ans. Le loyer annuel de cette propriété est de \$218,625 pour les 25 premières années, à la fin desquelles le loyer pourra être rajusté ainsi qu'à la fin de chaque période subséquente de 25 ans.

L'ensemble actuel de la phase I. L'ensemble comprendra un stationnement souterrain et une promenade à boutiques, lesquels seront reliés à l'heure actuelle que cette phase d'aménagement comprendra des tours de bureaux plus hautes que les tours actuelles de la phase I qu'elles compléteront. On prévoit également que la deuxième phase de l'aménagement comprendra des tours de bureaux plus hautes que les tours actuelles de la phase I.

Nous donnons ci-après des renseignements sur les propriétés à revenu de la Compagnie. Prière de se reporter également à la carte, page 7.

Propriétés à revenu

La Compagnie est propriétaire de 1,976 unités domiciliaires, dont 1,240 sont dans des immeubles d'appartements à Ottawa et à Montréal; le reste est formé d'ensembles de maisons en rangée et de parcs d'habitations à Ottawa. Ce chiffre comprend l'immeuble Champlain Towers qui compte 239 appartements, dont la Compagnie détient la moitié des titres.

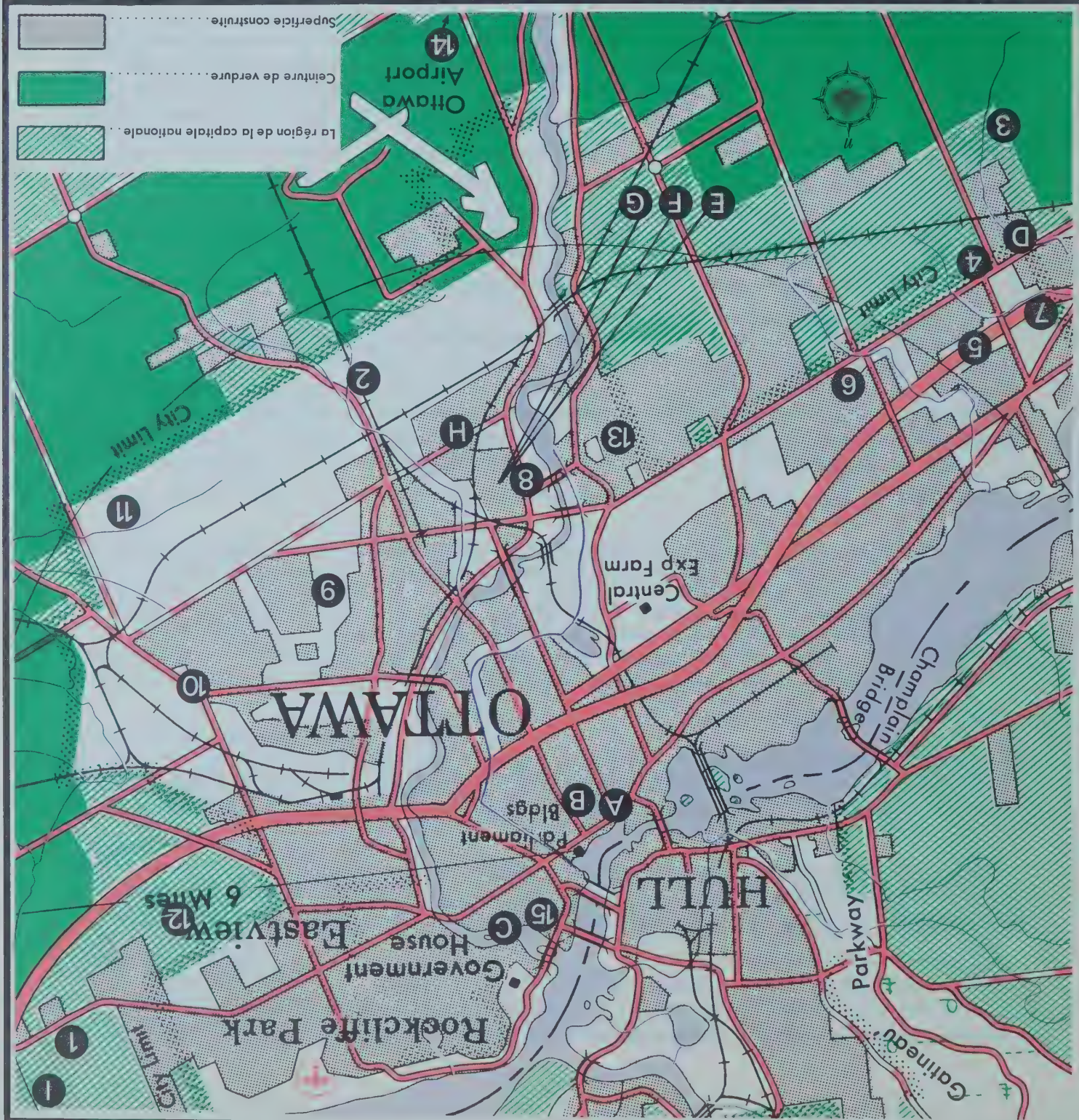
La Compagnie a également construit plus d'un million de pieds carrés d'espace de bureaux et de commerce de détail à Ottawa et à Montréal, dont elle conserve toujours un intérêt. De cet espace commercial, la Compagnie même est propriétaire d'environ 650,000 pieds carrés, tandis qu'elle détient la moitié des titres sur quelque 350,000 pieds carrés.

Tableau de renseignements sur ces propriétés à revenu.

Propriété	Endroit	Année terminée	Domiciliaires (n. de suites)	Commerciales (aire de louage en pl. ca.)
Parc d'habitations Beacon Hill	Chemin de Montréal, Ottawa	1967	52	350,224
Tour du Centenaire (1)	400 ouest, avenue Laurier, Ottawa	1965		
Champlain Towers (1)	200 Rideau Terrace, Ottawa	1962	239	84,799
Château Maisonneuve	Westmount, Québec	1966	242	565,039
Place de Ville	Rue Albert, Ottawa	1968	437(2)	
Maisons en rangée et parcs	Chemin Baseline, Ottawa	1964	529	
d'habitations Redwood et Leslie		à 1967		
Appartements Riverside Court	Riverside Drive, Ottawa	1963	759	
Parc d'habitations	Riverside Drive, Ottawa	à 1968		
Riverside Court		1966	72	
Parc d'habitations	Chemin Walkley, Ottawa	1966	83	
Riverside Heights	Riverside Drive, Ottawa	1966		
Mall commercial Riverside	Riverside Drive, Ottawa	1966		
Station-service Saint-Laurent	Boulevard Saint-Laurent, Ottawa	1967		25,206

- (1) La Tour du Centenaire et le Champlain Towers sont des initiatives conjointes dans lesquelles la Compagnie possède la moitié des titres. Prière de se reporter à la note 3(c) des notes aux États financiers consolidés, page 20.
- (2) Place de Ville comprend un hôtel de 437 chambres qui a été loué pour une période de 20 ans à Skyline Hotels Limited. Le bail contient des dispositions de renouvellement pour deux autres périodes de 10 ans, aux mêmes conditions.

En 1968, la Compagnie a terminé la construction de la phase I de la Place de Ville, l'ensemble commercial le plus vaste de propriété privée à Ottawa. Cet aménagement qui, à l'heure actuelle, occupe un quadrilatère complet à trois rues au sud de la colline du Parlement, compte présentement deux tours à bureaux de 23 étages et un hôtel de 26 étages, construits au-dessus d'un garage souterrain pouvant recevoir 1,050 automobiles. Les trois immeubles sont reliés par une promenade souterraine renfermant des boutiques et des établissements de service. L'hôtel, loué à Skyline Hotels Limited, est le plus vaste des hôtels de cette chaîne et renferme 437 chambres ainsi que des locaux de réunion pouvant accueillir 3,000 personnes. La Compagnie s'est récemment portée acquéreur du quadrilatère situé immédiatement au nord de celui qui est déjà construit, et a commencé la construction de la phase II du projet. On envisage à



PRINCIPAUX TERRAINS D'AMÉNAGEMENT

- PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, COMMERCIALES ET DOMICILIAIRES
1. Beacon Hill (habitations unifamiliales et multifamiliales)
 2. South Keys (habitations unifamiliales et multifamiliales)
 3. Arlington Woods (habitations unifamiliales et multifamiliales)
 4. Leslie Park (maisons unifamiliales)
 5. Emplacement du centre commercial Pinecrest
 6. Emplacement Navaho; habitations multifamiliales
 7. Redwood Park, emplacement d'habitations multifamiliales
 8. Emplacement d'appartements Riverside Drive
 9. Playfair Park, emplacement d'appartements multifamiliales
 10. Chemin Russell, emplacement d'habitations multifamiliales
 11. Chemins Conroy-Hunt-Hawthorne, multifamiliales
 12. Chemin Carson, emplacement d'habitations multifamiliales
 13. Avenue Fisher, emplacement d'habitations unifamiliales et multifamiliales
 14. Emplacement de 1,198 acres, River Road et Limebank Road, habitations unifamiliales et multifamiliales
 15. Immeuble d'appartements Champlain Towers (phase II)
- en cours
- A) Place de Ville—phase I terminée, phase II en cours
- B) Tour du Centenaire
- C) Champlain Towers—phase I
- D) Parc d'habitations Redwood-Leslie
- E) Immeubles d'appartements Riverside Court
- F) Parc d'habitations Riverside Court
- G) Mail commercial Riverside
- H) Parc d'habitations Riverside Heights
- I) Parc d'habitations Beacon Hill

La Compagnie s'est portée acquéreur d'un quadrilatère complet de 106,312 pieds carrés dans le centre d'Ottawa. Ce terrain, voisin de la Place de Ville actuelle, est décrit sous la rubrique Propriétés à revenu page 8. Les travaux de construction sur ce terrain, qui constituent la phase II de la Place de Ville, sont déjà commencés. On y aménage des immeubles commerciaux de plusieurs étages qui sont censés comprendre environ un million de pieds carrés à louer. Bien que la Compagnie ait, avec l'autorisation de la municipalité, commencé les travaux d'excavation, il faudra que certaines modifications soient apportées à un règlement municipal de la construction afin que l'on puisse faire les aménagements prévus. Des experts-conseils indépendants, employés conjointement par la Commission de la capitale nationale et la ville d'Ottawa, sont à étudier ces règlements; on s'attend que ces experts-conseils présentent des recommandations préliminaires dans un avenir rapproché. La Compagnie modifiera son projet, s'il y a lieu, afin de se conformer à tout changement des règlements de la construction qui pourrait découler des recommandations de ces experts-conseils.

Le second terrain est situé dans l'ouest de la ville d'Ottawa et comprend quelque 100 acres. La Compagnie envisage d'utiliser à peu près la moitié de ce terrain pour la construction d'un vaste centre commercial régional, à mail fermé, d'environ 500,000 pieds carrés qui s'appellera Pinecrest Shopping Plaza. Le terrain sur lequel la Compagnie envisage de construire le centre commercial est traversé par le Queensway, route à accès restreint. La Compagnie envisage présentement de construire ce centre commercial moitié d'un côté de la route, moitié de l'autre, et de relier les deux parties par un couloir surélevé bordé de boutiques. La construction de ce couloir élevé n'a pas encore été autorisée; si l'autorisation est refusée, il faudra repenser le centre commercial et l'aménager complètement d'un seul côté du Queensway. Toutefois, les architectes ont presque terminé les plans de ce centre; si les autorisations requises sont accordées, on envisage d'entreprendre la construction en 1969. Des négociations ont été menées à bien avec un certain nombre de locataires importants, tandis qu'elles se poursuivent avec d'autres. Selon les plans définitifs, il devrait y avoir environ 70 locataires. On prévoit, à l'heure actuelle, de construire sur le reste du terrain un vaste ensemble intégré à plusieurs étages et un parc d'habitations comprenant au moins 2,000 unités domiciliaires. En outre, la Compagnie a conclu un accord en vue d'un bail de 99 ans visant un terrain de 34,367 pieds carrés, une rue au sud de Place de Ville et, si elle remplit certaines conditions, la Compagnie aura le droit d'exercer une option d'achat ou de location d'un terrain contigu d'à peu près la même superficie. Les travaux de démolition des bâtiments actuels sur ce terrain sont déjà commencés. Dès qu'ils seront finis, La Compagnie construira un immeuble de bureaux commerciaux, dont trois étages en sous-sol, et des bureaux d'une aire d'environ 27,000 pieds carrés seront occupés par les ateliers de l'entreprise The Journal Publishing Company of Ottawa, Limited.

Bien que, jusqu'ici, la Compagnie se soit surtout occupée d'aménagements commerciaux à Ottawa et à Montréal, elle est devenue acquéreur, récemment, d'environ 29 acres de terrain donnant sur le port de la ville de Toronto. Cette propriété représente, pour la Compagnie, environ 2,000 pieds de littoral; elle envisage d'y aménager un vaste ensemble comprenant des bureaux, un hôtel et des appartements. Ce terrain est adjacent à l'ensemble qui doit abriter des services de transport, des bureaux et un hôtel dont la construction a été annoncée récemment et qui sera exploitée conjointement par les Chemins de fer du Canadien Pacifique et les Chemins de fer nationaux du Canada.

De tous les terrains acquis par la Compagnie à Toronto environ 14 acres sont formées de trois lots dans le secteur formé par les rues Yonge, York et Harbour. Le zonage visant ces terrains convient généralement à l'usage que la Compagnie entend en faire et, si la Compagnie obtient les consentements requis des autorités municipales et fédérales et le consentement de The Toronto Harbour Commissioners, la Compagnie a l'intention de commencer les travaux de cet ensemble en mai 1969, par la construction d'environ 1,000 appartements.

Les autres 15 acres, qui se trouvent immédiatement à l'ouest des terrains décrits dans le paragraphe précédent, sont bornées par les rues York, Simcoe, Queens Quay et le littoral. Cela comprend le terrain et les immeubles. Même si le zonage actuel ne convient pas tout à fait, la Compagnie est d'avis que, compte tenu des plans proposés d'aménagement du secteur littoral de Toronto, on peut raisonnablement espérer un changement de zonage. Mais jusqu'à ce que les changements soient effectués et que les plans aient été tracés en vue de l'aménagement de cette propriété, la Compagnie a l'intention de continuer à exploiter les entrepôts actuels. La propriété fait l'objet de certains baux, dont le plus long arrive à échéance en novembre 1972.

Aménagements domiciliaires

La Compagnie a mis en pratique une politique de regroupement de vastes terrains incultes en vue d'aménagements domiciliaires futurs.

A l'heure actuelle, la Compagnie possède plus de 3,000 acres de terrains propres à l'aménagement ou à la revente dans la région métropolitaine d'Ottawa, et prévoit qu'environ 30,000 unités d'habitation y seront construites d'ici 20 ans, la majorité faisant partie de vastes subdivisions intégrées. Selon les plans, chaque subdivision est censée contenir, outre les unités de location et les maisons, des aménagements commerciaux, religieux, éducatifs et récréatifs.

La Compagnie est en train d'aménager quatre grands domaines domiciliaires dans la région métropolitaine d'Ottawa, nommément Beacon Hill, South Keys, Arlington Woods et Leslie Park. Le projet Beacon Hill a été mis en marche en 1966; il comporte environ 450 acres et est situé dans le township de Gloucester, aux limites orientales de la ville d'Ottawa. Jusqu'ici, cinq plans de lotissement ont été déposés comportant, dans l'ensemble, 256 acres permettant l'aménagement de 767 terrains pour la construction de maisons unifamiliales ou jumelées et plusieurs ensembles de terrains comprenant 70 acres de terrains de zonage pour unités multifamiliales ayant un potentiel d'environ 1,600 appartements et maisons en rangée; 467 maisons sont terminées. On s'attend que le reste des terrains permette la construction d'un autre groupe de 1,250 logements de divers types. La Compagnie prévoit que ces aménagements seront terminés au cours des dix prochaines années.

L'ensemble de South Keys, qui comprend 400 acres de terrains, est situé dans Ottawa-Sud, en-deçà des limites de la ville. Le premier plan de lotissement, comportant 100 acres, a été déposé au printemps de 1967; jusqu'ici 236 maisons ont été construites. Le plan comprend 30 acres de terrains de zonage pour des unités multifamiliales, de même que des emplacements pour deux écoles, un vaste parc et terrain de jeux. L'installation de tous les services municipaux est terminée. L'aménagement des 300 autres acres est censé permettre la construction de 1,000 maisons unifamiliales et environ 2,500 unités de location au cours des dix prochaines années.

Les aménagements d'Arlington Woods et de Leslie Park, aux limites occidentales de la ville d'Ottawa, comprennent 210 acres. La Compagnie a en main un projet de plan approuvé de lotissement pour Arlington Woods et a déposé un plan de lotissement pour Leslie Park, où 85 maisons sont présentement en construction. Selon les plans, ces aménagements comprendront, dans l'ensemble, 700 maisons unifamiliales et jumelées et 800 appartements et maisons en rangée.

Bien que, dans ces quatre secteurs domiciliaires, les terrains soient généralement considérés comme zone domiciliaire, il faut, dans certains cas, des modifications de zonage pour que la Compagnie puisse y faire les aménagements domiciliaires prévus comportant la construction de divers genres d'habitations multiples, des maisons unifamiliales et des emplacements commerciaux complémentaires. La Compagnie ne peut donner aucune assurance positive que ces modifications seront consenties; toutefois, dans le passé, elle n'a jamais éprouvé de difficultés à cet égard. Elle prévoit donc que les modifications seront apportées lorsque la Compagnie présentera sa demande.

Outre ce qui précède, la Compagnie construit présentement un immeuble de 206 appartements à Playfair Park, dans le centre-sud d'Ottawa. Cet immeuble est le premier de trois tours d'appartements qui, une fois terminées, comprendront 600 unités de même qu'un centre communautaire séparé offrant des facilités récréatives, y compris une piscine intérieure.

Aménagements commerciaux

Outre les propriétés réservées à des aménagements commerciaux éventuels dans les secteurs domiciliaires de la Compagnie, celle-ci a eu pour politique d'acheter des terrains dans des endroits choisis pour des aménagements commerciaux. Les terrains servent immédiatement à la construction de propriétés à revenu, ou sont gardés en réserve à titre de placements fonciers, jusqu'à ce que les conditions du marché justifient la construction et l'aménagement de locaux. La Compagnie a toujours comme politique de garder ses immeubles commerciaux à titre de placements de rapport.

La Compagnie possède présentement trois emplacements importants dans la ville d'Ottawa et un autre dans la ville de Toronto où elle doit faire immédiatement des aménagements commerciaux.

Affaires de la Compagnie

Aux fins de la description qui suit, nous ne faisons aucune distinction entre les affaires courantes de la Compagnie actuelle et les activités qu'exerçaient les Compagnies-prédécesseurs.

Historique

La Campeau Construction Company Limited a été constituée en compagnie en 1953 en vue de continuer l'entreprise fondée en 1949 par le président de la Compagnie, M. Robert Campeau. Cette entreprise s'occupait, au début, de construction et de vente de maisons unifamiliales; toutefois, elle a pris de l'expansion et son activité s'est étendue au lotissement et à l'aménagement de terrains, à la construction d'unités de location, à l'aménagement et à la construction d'immeubles commerciaux, à la fabrication de matériaux de construction et à la distribution d'une grande variété d'articles de construction.

La Compagnie est une des plus grandes entreprises d'aménagement immobilier complètement intégrées au Canada, et une des rares à s'occuper présentement de vastes ensembles domiciliaires et commerciaux. Les progrès et l'expansion qui ont amené cette Compagnie à détenir une position de commande sont le fruit de l'initiative énergique de la haute direction et du recours à un personnel expérimenté et compétent dans les divers secteurs d'exploitation.

Depuis la fondation de l'entreprise, en 1949, plus de 10,000 logements ont été construits, y compris des maisons offertes en vente et des unités de location. La Compagnie a conservé, en tant que propriétés à revenu, environ 2,000 de ces unités (y compris un immeuble dont les titres sont en société), parmi lesquelles il y a des appartements, des parcs d'habitations et des maisons en rangée. La Compagnie a également construit et conservé en titre plus d'un million de pieds carrés de propriétés commerciales (y compris un immeuble détenu en société).

Le tableau suivant donne une idée de la croissance de la Compagnie.

Année terminée le 31 décembre		1953	1958	1963	1967
Actif global	\$ 563,426	\$ 8,751,011	\$20,297,012	\$70,960,935	
Dette globale à longue échéance	\$ 78,500	\$ 1,228,569	\$ 6,783,542	\$41,974,716	
Revenu global des ventes et des loyers	\$1,402,964	\$11,461,776	\$12,500,779	\$25,919,030	
Nombre d'unités de logement vendues	155	575	302	487	
Nombre d'unités de location appartenant à la Compagnie			409 (1)	1,727 (1)	
Aire d'immeubles commerciaux (pieds carrés) appartenant à la Compagnie					1,025,268 (2)
Terrains gardés en vue d'aménagement (en acres)	97	1,226	3,363	3,111	

- (1) Comprend l'immeuble Champlain Towers dont la Compagnie détient la moitié des titres. Prière de se reporter à la note 3(c) des notes aux États financiers consolidés.
- (2) Comprend l'immeuble Tour du Centenaire dont la Compagnie détient la moitié des titres. Prière de se reporter à la note 3(c) des notes aux États financiers consolidés.

Lotissements

Ottawa

Ottawa est le centre d'une région métropolitaine qui croît rapidement et dont la population actuelle est d'environ 500,000 âmes. L'augmentation démographique de cette région métropolitaine a été de 32% durant les derniers dix ans. En tant que siège du gouvernement du Canada, la région jouit d'une économie très stable et, en 1967, a eu le revenu le plus élevé par tête de toutes les régions métropolitaines du Canada.*

*Source: Etude des marchés 1968—1969.

La Compagnie

Campeau Corporation Limited (la "Compagnie") est une compagnie dont l'existence a été maintenue, en vertu de la Corporations Act (Ontario), par lettres patentes de fusion en date du 29 avril 1968, confirmant une entente de fusion datée du 19 avril 1968, intervenue entre Campeau Corporation Limited et six filiales lui appartenant entièrement, nommément Campeau Construction Company Limited, Allied Building Supply (Ottawa) Limited, Pinecrest Investments (Ottawa) Limited, Pinecrest Shopping Centre (Ottawa) Limited, Dalhousie Interests Limited et Queensview Construction and Development Limited (les "Compagnies-prédécesseurs").

En vertu de lettres patentes supplémentaires du 19 novembre 1968, le capital-actions autorisé de la Compagnie a été porté à 8,000,000 d'actions sans valeur au pair, et par lettres patentes supplémentaires du 3 janvier 1969, le capital émis a été réduit à un montant égal au capital émis et aux bénéfices non répartis combinés des Compagnies-prédécesseurs, tels que régularisés. Il faut se reporter à la note 2(b) des notes en annexe aux États financiers consolidés, page 20. Le siège social et le bureau principal de la Compagnie sont situés au 2932, chemin Baseline, Ottawa, Ontario.

La Compagnie est une compagnie de transactions immobilières qui est diversifiée et qui achète des terrains à être aménagés ou réaménagés, en fait le lotissement et/ou les aménage, construit et vend des maisons unifamiliales, aménage et construit des ensembles d'appartements à étages multiples, des parcs d'habitations, des maisons en rangée et des ensembles commerciaux à des fins de placements permanents, et fabrique et distribue des matériaux de construction.

Utilisation du produit de la vente des actions

Le produit estimatif net que la Compagnie obtiendra de la vente des actions offertes dans le présent prospectus, s'élevant à \$11,115,000, servira à la réduction des emprunts bancaires. Ces emprunts ont été contractés pour acquérir des propriétés en vue d'un aménagement éventuel et pour financer d'autres transactions de la Compagnie.

Capitalisation Consolidée

	Autorisé	En cours le 31 octobre 1968	En cours le 31 décembre 1968	En cours après réalisation du présent financement
ENDETTÉMENT:				
Emprunts bancaires garantis (1)		\$ 8,859,485	\$16,408,228	\$ 5,293,228
Hypothèques foncières et emprunts garantis (2)		4,487,340	6,514,087	6,514,087
Hypothèques sur propriétés locatives à revenu et locaux occupés (3)		50,112,691	50,025,490	50,025,490
Dettes diverses		433,162	477,662	477,662
CAPITAL-ACTIONS:				
Actions sans valeur au pair (4)	8,000,000 d'actions	5,151,220.8 actions	5,151,220.8 actions	6,351,220.8 actions
			(\$9,179,734) (5)	(\$20,339,734)

(1) Prière de se reporter à la note 14 des notes aux États financiers consolidés, page 22.

(2) Prière de se reporter à la note 15 des notes aux États financiers consolidés, page 23.

(3) Prière de se reporter à la note 16 des notes aux États financiers consolidés, page 23.

(4) Des options déjà souscrites prévoient l'émission de 738,058 actions, conformément aux détails fournis sous la rubrique Options d'achat d'actions, page 11.

(5) Le capital émis de la Compagnie a été rétabli à un montant égal à la somme du capital émis et aux bénéfices non répartis combinés des Compagnies-prédécesseurs. Prière de se reporter à la note 2(b) des notes aux États financiers consolidés, page 20.

(6) Prière de se reporter aux notes 19(a), (f) et (g) des notes aux États financiers consolidés, pages 24 et 25.

Page		Page
11	Plan de distribution.....	3
11	Descriptions des actions.....	3
11	Généralités.....	3
11	Politique des dividendes.....	4
11	Agent de transfert et registraire.....	4
11	Vérificateurs.....	4
11	Options d'achat d'actions.....	4
12	Principaux détenteurs de titres.....	5
13	Actionnaires vendeurs.....	5
13	Direction.....	7
13	Administrateurs et dirigeants.....	8
14	Rémunération.....	9
14	Instances pendantes.....	9
15	Contrats importants.....	9
15	Intérêts dans des transactions.....	9
16	Rapport des comptables.....	10
17	États financiers.....	10
26	Certificats.....	10
	Évaluation.....	

Droits Statutaires de Retrait et d'Annulation des Acheteurs

Les articles 63 et 64 de The Securities Act, 1966 (Ontario), les articles 63 et 64 de la Securities Act, 1968 (Manitoba), les articles 70 et 71 de The Securities Act, 1967 (Saskatchewan) et les articles 63 et 64 de The Securities Act, 1967 (Alberta) stipulent en substance que lorsqu'une valeur mobilière est offerte au public au cours d'une première distribution,

- (a) un acheteur a le droit de se retirer du contrat d'achat de cette valeur si un avis écrit ou télégraphié, démontrant l'intention de l'acheteur de ne pas être lié par ledit contrat, est reçu par le vendeur pas plus tard qu'à minuit le deuxième jour ouvrable après que le prospectus ou le prospectus amendé a été reçu ou censé avoir été reçu par l'acheteur ou son agent; et
- (b) un acheteur a le droit d'annuler le contrat d'achat de cette valeur en intentant une action dans les 90 jours de la date ultérieure des deux dates suivantes: celle de la date dudit contrat ou celle de la date à laquelle le prospectus ou le prospectus amendé a été reçu ou censé avoir été reçu par l'acheteur ou son agent, si ledit prospectus, le jour de sa réception, contient une déclaration fautive au sujet d'un fait pertinent, ou omet d'énoncer un fait pertinent dont l'énoncé aurait empêché une déclaration contenue dans le prospectus d'être trompeuse, étant donné les circonstances ou elle a été faite.

Selon les articles 61 et 62 de la Securities Act, 1967 (Colombie-Britannique), en effet, si une valeur est offerte au public au cours d'une première distribution, un acheteur jouit du même droit d'annulation décrit au paragraphe (b) ci-dessus, et un acheteur a le droit d'annuler un contrat d'achat d'une valeur, alors qu'il en est encore le propriétaire, si un exemplaire du dernier prospectus, de même que les états financiers et rapports ainsi que les résumés de rapports ayant trait aux valeurs, tels que déposés auprès de la Commission des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, ne lui ont pas été livrés ou n'ont pas été livrés à son agent avant que soit livrée à l'un ou à l'autre la confirmation écrite de la vente des valeurs. L'avis écrit d'intention d'entamer une action en annulation doit être remise dans les 60 jours de la délivrance de la confirmation écrite, à la personne qui s'est engagée par contrat à vendre, mais aucune action ne saurait être entamée après l'expiration de trois mois à partir de la date où le préavis a été délivré.

Prière de se reporter auxdites lois pour ce qui est du texte complet des dispositions en vertu desquelles les droits précités sont conférés; le résumé qui précède est assujéti aux dispositions expresses des lois en question.

NULLE COMMISSION DES VALEURS MOBILIÈRES NI AUTRE AUTORITÉ ANALOGUE AU CANADA NE SE SONT PRONONCÉES DE QUELQUE FAÇON QUE CE SOIT SUR LA VALEUR DES TITRES OFFERTS DANS LES PRÉSENTES; TOUTE AFFIRMATION CONTRAIRE CONSTITUE UN DÉLIT.

Nouvelle émission et émission en circulation

campeau corporation limited

1,600,000 actions

(sans valeur au pair)

Sur les 1,600,000 actions offertes par ce présent prospectus, 1,200,000 sont des actions non émises de la Compagnie et 400,000 sont des actions en circulation à racheter des Actionnaires Vendeurs mentionnés à la page 13. Le produit net de la vente des 400,000 actions à acquérir desdits Actionnaires Vendeurs sera touché par ces derniers.

Il n'existe pas de marché public pour ces actions. Des applications ont été soumises pour inscrire les actions de la Compagnie aux Bourses de Toronto et de Montréal. L'acceptation de ces inscriptions sera soumise à la présentation des documents requis et l'assurance d'une distribution satisfaisante, le tout dans un délai de quatre-vingt-dix jours.

Total	Par action	Escompte du Souscripteur à forfait	Produit allant à la Compagnie (1)	Produit allant aux Actionnaires Vendeurs (2)
\$16,000,000	\$10	\$0.70	\$9.30	\$9.30
\$1,120,000			\$11,160,000	\$3,720,000

(1) Avant déduction des dépenses payables par la Compagnie et estimées à \$45,000 au plus.

(2) Avant déduction des dépenses payables par les Actionnaires Vendeurs et estimées à \$5,000 au plus.

Nous offrons ces actions pour notre propre compte, sous réserve de vente antérieure, tant et comme elles seront émises, livrées et acceptées par nous, et sous réserve de l'approbation de toutes les questions d'ordre juridique, au nom de la Compagnie et des Actionnaires Vendeurs, par M. M. Goldberg, Shinder, Shmelzer, et Gardner, d'Ottawa, et en notre nom, par M. M. Blake, Cassels & Graydon, de Toronto, et M. M. Gowling, MacTavish, Osborne et Henderson, d'Ottawa.

On recevra les souscriptions sous réserve de refus ou d'attribution en tout ou en partie; on se réserve le droit de fermer les livres de souscription en tout temps sans préavis. On s'attend que les certificats soient prêts à livrer le ou vers le 5 mars 1969.

A. E. Ames & Co.
Limited

Société établie en 1889

TORONTO MONTREAL NEW YORK LONDRES VANCOUVER VICTORIA WINNIPEG CALGARY EDMONTON QUÉBEC
LONDON HAMILTON OTTAWA KITCHENER ST. CATHARINES OWEN SOUND PETERBOROUGH PARIS, FRANCE LAUSANNE, SUISSE